

Comune di Talmassons

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



(VIA SANT'ANTONIO)

- 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) L'ECONOMIA E LA SOCIETÀ.....	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 E STANDARDS.....	12
A 3.3) 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
D) PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	29
D 1) VIGENTE.....	30
D 1.1) ZONIZZAZIONE.....	31
D 1.1.1) LEGENDA.....	32
D 1.1.2) GRAFICI.....	33
D 1.1.2.1) TAVOLA 1) GENERALE NORD (estratto).....	34
D 1.1.2.2) TAVOLA 3) FLAMBRO - TALMASSONS (estratto).....	35
D 1.2) STRATEGIA DI PIANO.....	36
D 1.2.1) LEGENDA.....	37
D 1.2.2) GRAFICO (estratto).....	38
D 2) VARIANTE.....	39
D 2.1) ZONIZZAZIONE.....	40
D 2.1.1) LEGENDA.....	41
D 2.1.2) GRAFICI.....	42
D 2.1.2.1) TAVOLA 1) GENERALE NORD (estratto).....	43
D 2.1.2.2) TAVOLA 3) FLAMBRO - TALMASSONS (estratto).....	44
D 2.2) NORME DI ATTUAZIONE (ARTICOLO 5).....	45

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 la **riconversione** di un **insediamento artigianale**.

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 Mortegliano 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 Mortegliano), 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**.

Solo in epoca relativamente **recente** altri di dimensione discreta, si sono **concentrati** in un nucleo a **nord** di Flumignano, presso la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica).

A 2.2) L'ECONOMIA E LA SOCIETÀ.

Talmassons è comune la cui economia è storicamente agricola, di **coltivazione** della terra, **allevamento** zootecnico, **molitura**.

Altre attività storiche sono 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, queste ultime 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**.

Proprio laterale alla strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), all'altezza di Flumignano.

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**.

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.

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**.

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)**.
Molti di questi sono concentrati in una zona industriale dedicata, il PIP di Flumignano. Altri sono isolati lungo la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica);
- 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.

Tema ricorrente, sia per il territorio di Talmassons che in generale per il territorio del nord est, è la presenza nei centri abitati o ai margini di questi, di edifici più o meno **incoerenti** quanto a funzioni e tipologie.

Alcuni edifici sono di matrice **rurale**, come vecchi **fienili** ora versanti in stato di **abbandono**, la cui **incongruenza** è conseguente all'**evoluzione economica e sociale** che ha emarginato nel tempo la funzione agricola degli insediamenti storici.

Altri edifici sono di matrice **artigianale**, dunque **ex opifici**.

Questi insediamenti sono spesso correlati ai **modi** di **produzione** e più in generale dell'**economia** degli anni '60 - '70, periodo durante il quale le attività artigianali prendevano vita in maniera embrionale nel **retro casa / garage** dell'**artigiano**.

Man mano che le attività si sviluppavano, il retro casa diventava insufficiente o inadeguato, e nasceva la necessità di **ampliare** gli **spazi**.

Così la necessità di spazio trovava soddisfazione nella realizzazione di un **capannone** dietro l'abitazione.

Un esempio di questi è l'insediamento **esistente** a Talmassons capoluogo, parte ovest, lungo via **Sant'Antonio**, a metà di questa, sul lato **nord**.

Qui fin dagli anni _____ vi era un'attività di commercio di automobili e di **autofficina** e **carrozzeria**.

Dal **2018** l'attività è stata **trasferita** lungo la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), all'altezza di **Flumignano**, nei pressi del **Piano** per gli **insediamenti produttivi** ivi **esistente**.

Questo trasferimento di attività si inserisce in un ampio contesto di ipotesi di **riuso** e **rigenerazione** di **insediamenti** un tempo **abbandonati** lungo la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica).

Il **trasferimento** in area **artigianale** dedicata pone le basi per una **riqualificazione** / riconversione del tessuto **urbanistico** in cui è compreso il **precedente** insediamento, in centro abitato lungo via Sant'Antonio.

Questo vale non tanto per l'attività del **commercio di auto**, ritenuta **compatibile** entro certi **limiti** anche in **centro abitato**, quanto per l'attività di **carrozzeria** e **autofficina**.

La variante qui presentata si pone dunque un **obiettivo** il **recupero** di un **insediamento esistente** mediante **riconversione** ad usi maggiormente **compatibili** con il **contesto**, e contestualmente di **soddisfacimento** di minime **esigenze abitative**.

L'area è nella parte **ovest** di Talmassons **capoluogo**, a metà di via Sant'Antonio, sul lato nord, corrente questa in senso nord est - sud ovest.

Il contesto è di **transizione** tra **abitato** e campagna aperta.

Partendo dal centro di Talmassons verso ovest, per un primo tratto l'edificato di via Sant'Antonio è **continuo** su **strada** sia sul lato nord che sul lato sud, con tipologia di case in linea.

Successivamente l'edificato si fa più rado e gli episodi residenziali cambiano di tipologia, passando ad **abitazioni unifamiliari**, alternate a vuoti **agricoli**, di **verde privato** e di **orti**.

Contestuali all'edificato residenziale vi sono anche **attività produttive**, preminentemente **agricole**, tra le quali alcune **agrituristiche**, altre di **allevamento zootecnico**, altre di commercio di **cereali**.

Più a ovest via Sant'Antonio porta alla **campagna aperta**.

L'area oggetto di variante è di forma **rettangolare**, delle dimensioni di circa m **40** il fronte su via Sant'Antonio, e m **70** la profondità.

L'**insediamento** oggetto di variante può definirsi per così dire **misto**.

È caratterizzato infatti dalla presenza di un'**abitazione** con un piccolo **giardino** sul **fronte strada**, ad ovest della quale vi è un'area **scoperta** che funge da **spazio distributivo** all'interno dell'insediamento, e dove un tempo venivano **esposte** le **automobili** da commerciare, alcune coperte da gazebi mobili sul lato est, altre lasciate allo scoperto sul lato ovest.

Quest'area scoperta, pavimentata con ghiaio, verso nord porta alla parte artigianale vera e propria (dismessa) dell'insediamento.

Sul retro dell'edificio residenziale si sviluppa, in continuità con questo, la parte di **officina** e **carrozzeria** (dismessa).

Le aree **scoperte** anche sul retro dell'officina / carrozzeria sono di **ghiaio** quelle per passaggio, e a **prato** le rimanenti. L'area di proprietà è più estesa rispetto all'area oggetto di variante, e comprende verso nord anche una parte di prato.

Gli **accessi** all'area sono **due**, entrambi da via Sant'Antonio.

L'accesso principale è a ovest della residenza, e dà sull'area scoperta dove venivano esposte le automobili in vendita.

L'altro accesso è mediante una stradina lungo il lato est dell'area oggetto di variante, e porta ad alcune abitazioni poste a nord est dell'insediamento. Da questa stradina si accede alla parte di insediamento produttiva, dove si svolgeva l'attività di carrozzeria e autofficina.

Il contesto di variante è:

- a) a **nord**: prima di **prato**, sempre di proprietà del proponente, ma non oggetto di variante, e poi di **campagna**;
- b) a **sud**, e a **ovest**: prima di edificato **residenziale** con annesse **attività agricole**, vuoti **agricoli** e di **verde privato**, e poi di **campagna** aperta;
- c) a **est**: prima di edificato **residenziale** con annesse **attività agricole**, vuoti **agricoli** e di **verde privato**, e poi di edificato più o meno continuo lungo strada.

L'area oggetto di variante è:

- a) **edificata**;
- b) **urbanizzata**, in quanto **allacciata** alle reti di **fognatura** e **acquedotto**, correnti lungo via Sant'Antonio e **allacciata** alle linee di energia **elettrica** e del **telefono**.
E' peraltro **interna** al perimetro di **aree urbanizzate**;
- c) interna **centro abitato** individuato ai sensi del decreto legislativo **285/1992**.

La **variante** dunque mira a **convertire** l'insediamento da **artigianale** a **residenziale**, in parte **riconoscendo** con **zona** propria la **residenza** esistente sul fronte e in parte **convertendo** funzionalmente la parte **produttiva** retrostante.

Alla luce di quanto espresso la variante qui proposta riclassifica l'area da zona **D3** (industriali e artigianali, esistenti) a zona **B3** (di completamento consolidativa).

Ai fini della riconversione funzionale a residenza, la nuova classificazione con zona **B3** come indice di fabbricabilità fondiaria permette di **mantenere** il **volume esistente** e di aggiungere m^3 **200** per ogni **unità** funzionale.

Il rapporto di copertura è di m^2/m^2 **0,3** o in alternativa, pari all'esistente.

Nel caso di **intervento** su **edificio esistente** senza incremento del numero di unità immobiliari (abitazioni o altro) il rapporto di copertura è aumentato a m^2/m^2 **0,5**.

La distanza da rispettare per le opere da **strada** e **confini** è di m **5**, o in alternativa pari alla distanza esistente, mentre la distanza tra **pareti finestrate** e **pareti** di **edifici antistanti** è di m **10**.

L'**altezza massima** realizzabile è di m **7,5**, o pari all'esistente.

La **classificazione di zona** è **coerente** con l'edificato del **contesto** di variante.

Altre modifiche proprie della variante qui proposta sono:

- a) l'estensione alla zona **B3** della limitazione del numero di unità immobiliari abitative in rapporto alla superficie fondiaria, che già opera in zone **B1** e **B2**.
In zona **B3** la limitazione è prevista maggiore;
- b) la soppressione della norma che in zona **B3** non ammette l'incremento del numero delle abitazioni né di altre unità funzionali, fatta eccezione per l'aumento di una abitazione nel caso di edificio unifamiliare.
Ciò è coerente con il principio di limitare il consumo di suolo libero, che consegue alla promozione di interventi in lotti edificati.
Peraltro in zona **B3** viene ad operare ora la limitazione del numero di unità immobiliari abitative in rapporto alla superficie fondiaria indicata alla lettera **a**);
- c) l'estensione alla zona **B3** prevista dalla variante qui presentata della norma che a distanza inferiore a **300** metri da allevamento zootecnico di consistenza superiore a **50** UBA subordina la realizzazione di nuove abitazioni alla presa d'atto da parte dell'attuatore che vi è l'allevamento, anche vi è la possibilità di molestie olfattive e che è impossibile garantire una assoluta assenza di possibili odori molesti.

A 3.2) CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA E STANDARDS.

Uno dei contenuti della variante, valido per l'intero territorio comunale, è la soppressione della norma che in zona **B3** non ammette l'incremento del numero delle abitazioni (né di altre unità funzionali), fatta eccezione per l'aumento di una abitazione nel caso di edificio unifamiliare.

Le **B3** sono zone già edificate, nelle quali l'indice di fabbricabilità è l'esistente + **200 m³** per ogni unità funzionale.

In sede di variante **28**, che pur essendo di revisione puntuale ha ricalcolato l'intera capacità insediativa teorica del PRGC, nelle aree edificate è stato assunto come dato di capacità insediativa teorica il numero di abitanti esistenti.

Se ciò è valso per le zone **B0**, **B1** e **B2**, che pure sono regolate da un indice di fabbricabilità numerica, a maggior ragione ciò è valso e può valere per le zone **B3**, in cui è realizzabile solo un ampliamento.

Ne consegue che la soppressione della norma più sopra indicata, come per la trasformazione di zona **D3** in zona **B3**, non incide sul calcolo convenzionale della capacità insediativa teorica.

Tanto più questo può valere ove si consideri che le zone **B3** sono generalmente di abitazioni singole, e il PRGC vigente già ammette l'aumento di una abitazione nel caso di edificio unifamiliare che è il caso tipicamente ricorrente, a sua volta comunque infrequente.

E ciò senza considerare che l'intervento in lotti edificati ha comunque come corrispondente un minore consumo di suolo libero.

E ancora, la variante qui presentata propone di estendere alla zona **B3** la limitazione del numero di unità immobiliari abitative in rapporto alla superficie fondiaria, che già opera in zone **B1** e **B2**. Anzi in zona **B3** la limitazione viene maggiorata.

Quanto a standards, il decreto regionale **126/1995** prevede che il PRGC individui zone per **servizi** ed **attrezzature collettive** per categorie in una determinata misura assunta come minima **rispetto** alla **capacità** insediativa teorica.

Non incidendo sulla **capacità insediativa teorica**, la variante qui presentata non incide sugli standards urbanistici.

Gli **standards** urbanistici sopra indicati rimangono macroscopicamente **rispettati**.

A 3.3) DATI QUANTITATIVI.

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

a) zona B3:	+	2.780;
b) zona D3:	-	2.780;
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 zona **residenziale**.

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 oggetto di variante di zonizzazione 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) incentivazione della **riconversione** di **opere** o attività **improprie** rispetto al contesto territoriale;
- d) promozione di un sistema abitativo scevro da sovraffollamento e **promiscuità**.

Oggetto e **obiettivo** della presente variante sono proprio il **recupero** del tessuto urbanistico ed edilizio **esistente** e **consolidato**, riconvertendo un attività **artigianale** dismessa ad usi **residenziali**.

Ciò può ottimizzare l'utilizzo di urbanizzazioni e offrire un sistema abitativo **scevro** da **promiscuità**, essendo che l'attività **artigianale** un tempo esistente presso l'area oggetto di variante è stata **trasferita** in area di **piano** per **insediamenti produttivi**.

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

- a) incentivazione di interventi per **recupero** e **adeguamento** del patrimonio edilizio **esistente**;
- b) incentivazione della **riconversione**.
- 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 **B3**, di completamento consolidativa) prevedente **recupero** e **adeguamento** del patrimonio edilizio **esistente**, e propone una densità abitativa limitata in zona **B3**.

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:

- a)** modifica le **zone omogenee** entro il limite del **10%** complessivo delle superfici previste dalle singole zone omogenee (articolo **63 sexies**, comma **1**, lettera **a**);
- b)** modifica le **norme di attuazione** (articolo **63 sexies**, comma **1**, lettera **c**).

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 non rientra in zona di pericolosità idraulica;
- 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) il **programma** della rete delle **ciclovie** di interesse regionale (**RECIR**) prevede itinerari ciclabili di **interesse regionale**.
La variante qui presentata **non** interessa aree insistenti su tracciati delle **ciclovie** di **interesse regionale**;
- d) 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**;
- e) 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**, variante che peraltro il **Comune di Talmassons** ha in **corso** di **formazione**.
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, NTA, 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** 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.

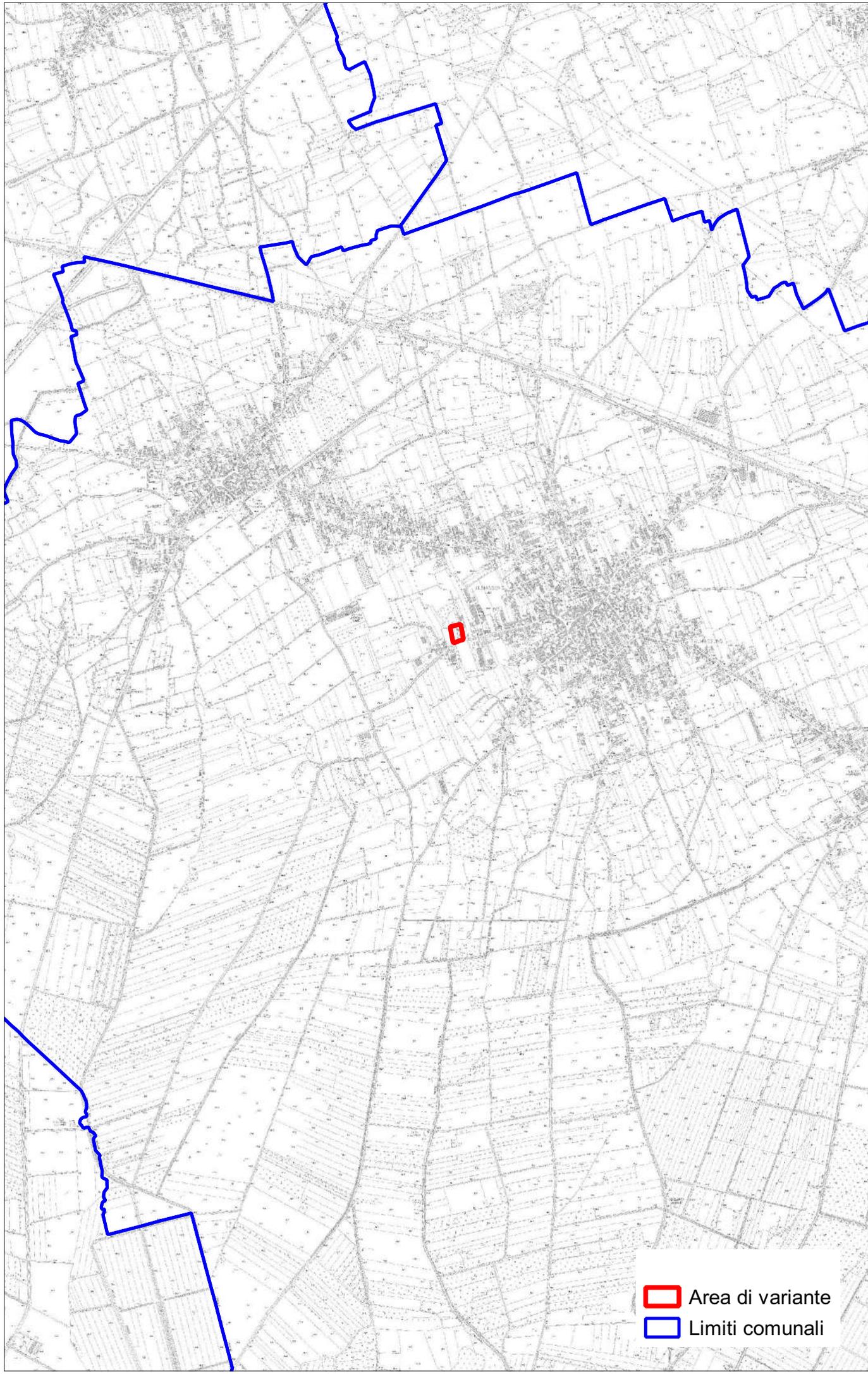
Le norme di attuazione sono modificate e integrate come indicato al paragrafo **D 2.2)**.

Le parole in rosso barrate sono soppresse.
Le parole in verde sottolineate sono inserite.

C 1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

Planimetria scala 1: 25 000.

Area di variante: perimetrata di colore rosso.

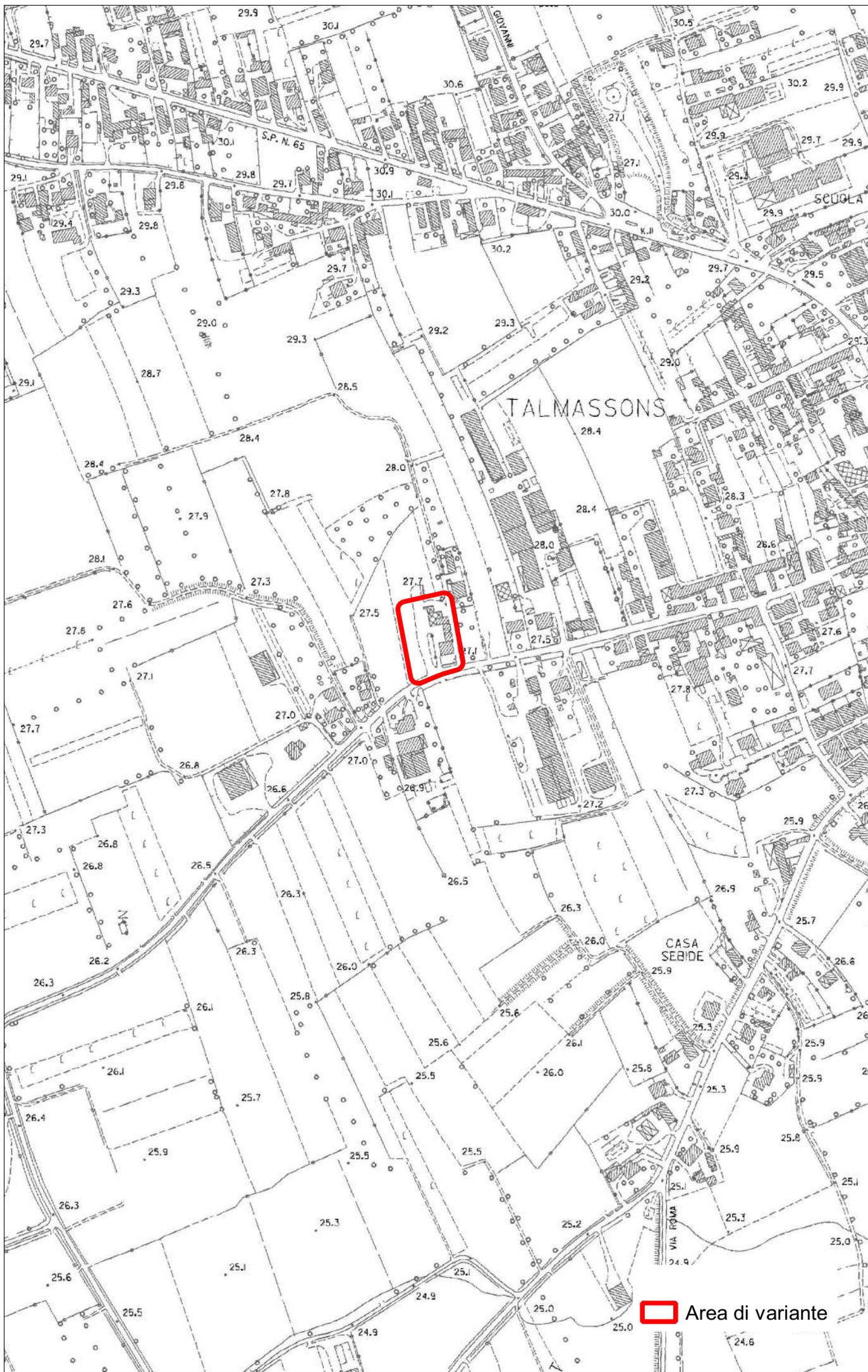


 Area di variante
 Limiti comunali

C 2) INQUADRAMENTO AREALE.

Planimetria scala 1: 5 000.

Area di variante: perimetrata di colore rosso.



 Area di variante

C 3) FOTOGRAFIA ZENITALE.

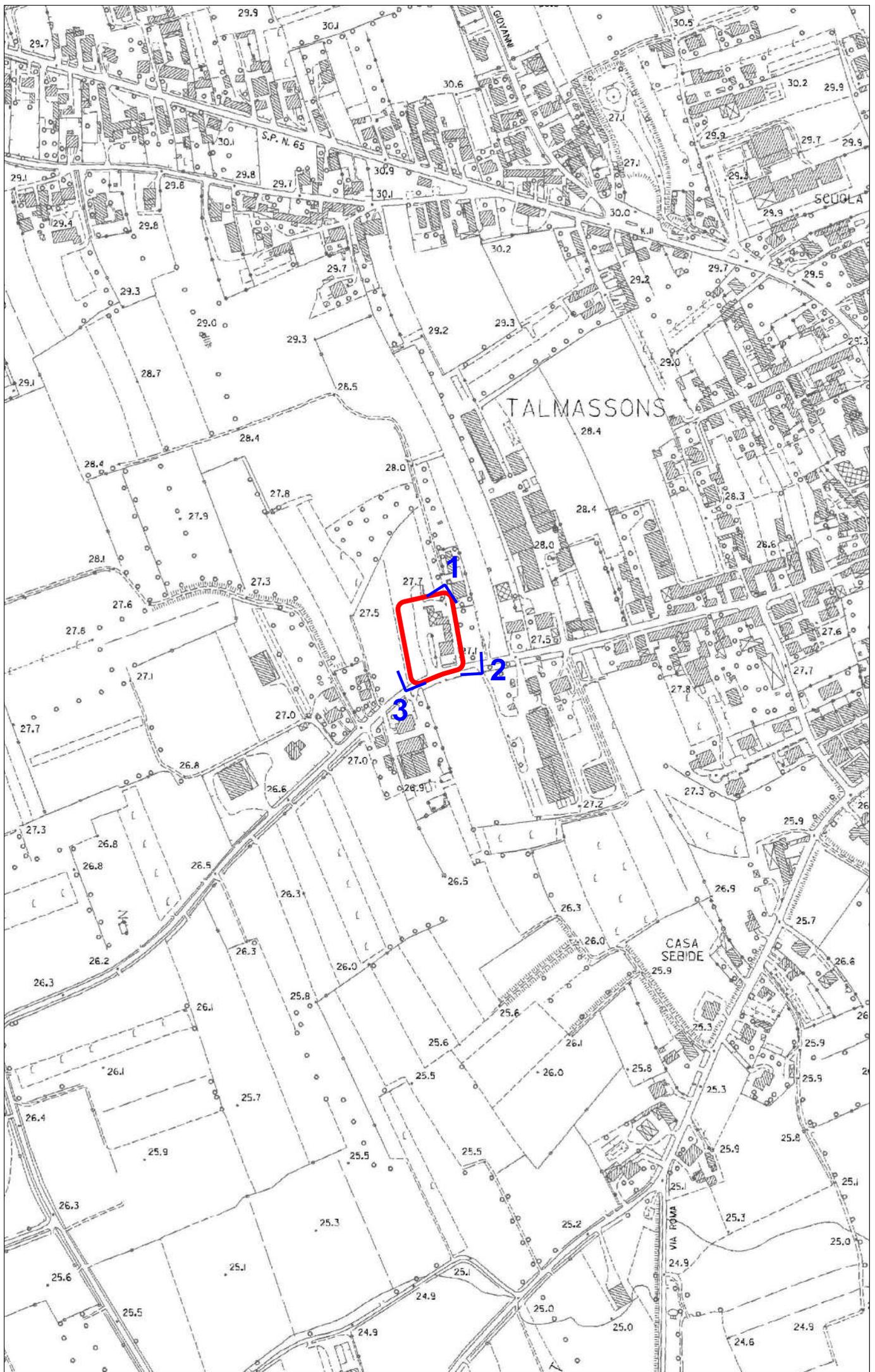
Planimetria scala 1: 5 000.

Area di variante: perimetrata di colore rosso.



 Area di variante

C 4) FOTOGRAFIE DA TERRA.





1



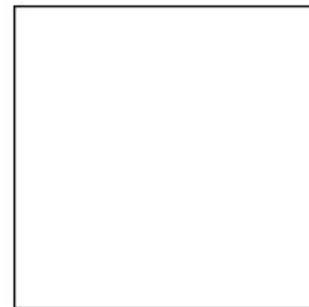
2



3

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



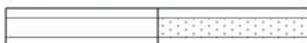
Zona **V1** - di verde privato - di protezione



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



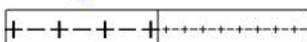
Acqua



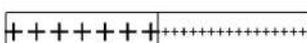
Area di osservazione faunistica



Osservatorio astronomico non professionale



Piano attuativo previgente, perimetro



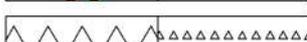
Piano attuativo previsto, perimetro



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



Sito di interesse archeologico



Vincolo paesaggistico, limite da acqua



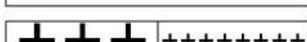
Sito di interesse comunitario (SIC), perimetro



Biotopo naturale, perimetro



Prato stabile naturale compreso nell'inventario regionale, perimetro



Prp di zona E4 e/o F4 previsto, perimetro



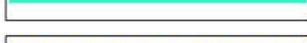
Elettrodotto di alta tensione



Gasdotto, dorsale o allacciamento comunale



Acquedotto, adduttrice



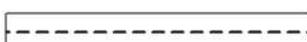
Linea delle risorgive (variante 28)



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

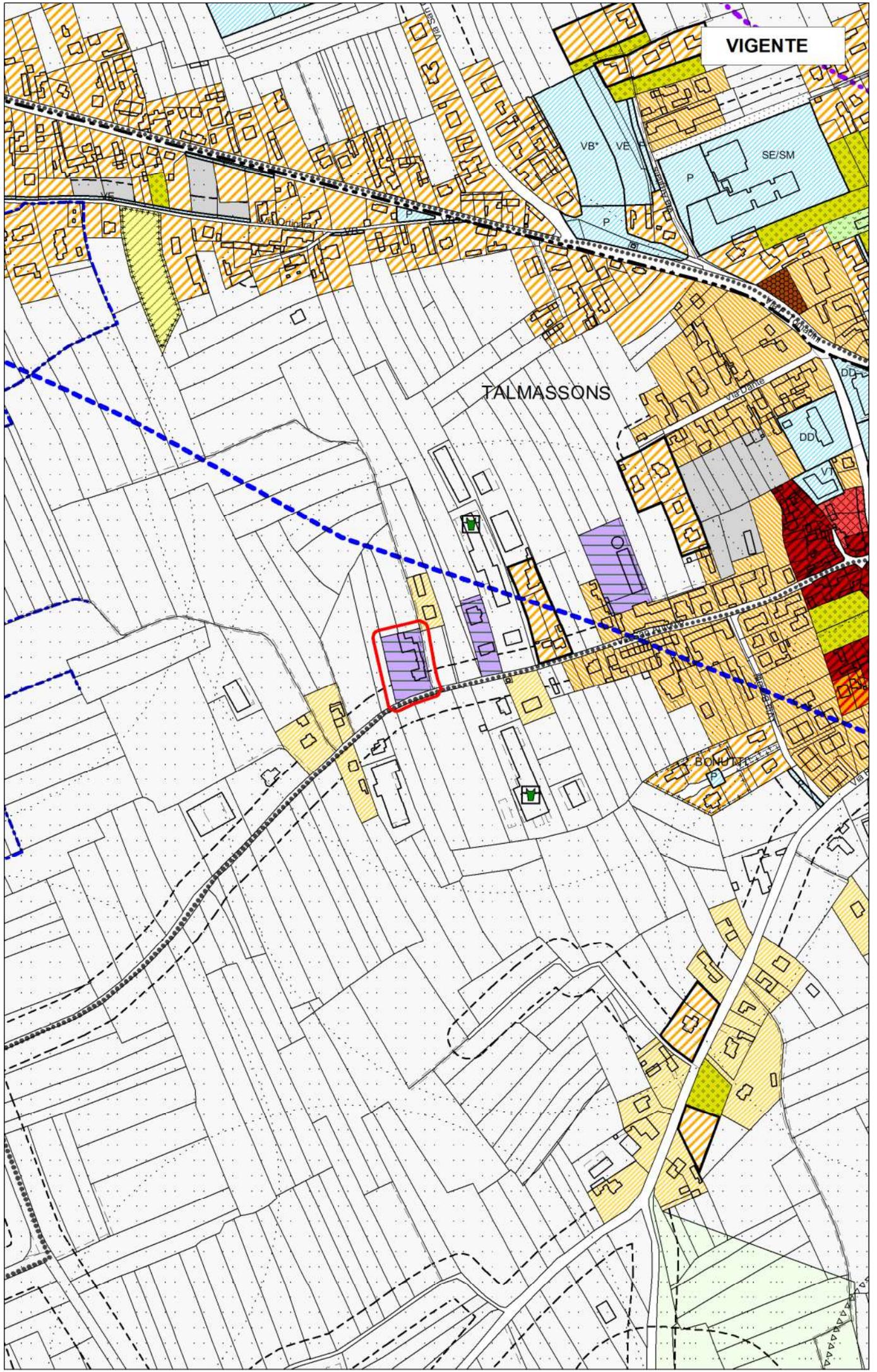


Area di insediamento agricolo produttivo

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

Scala 1:5 000.

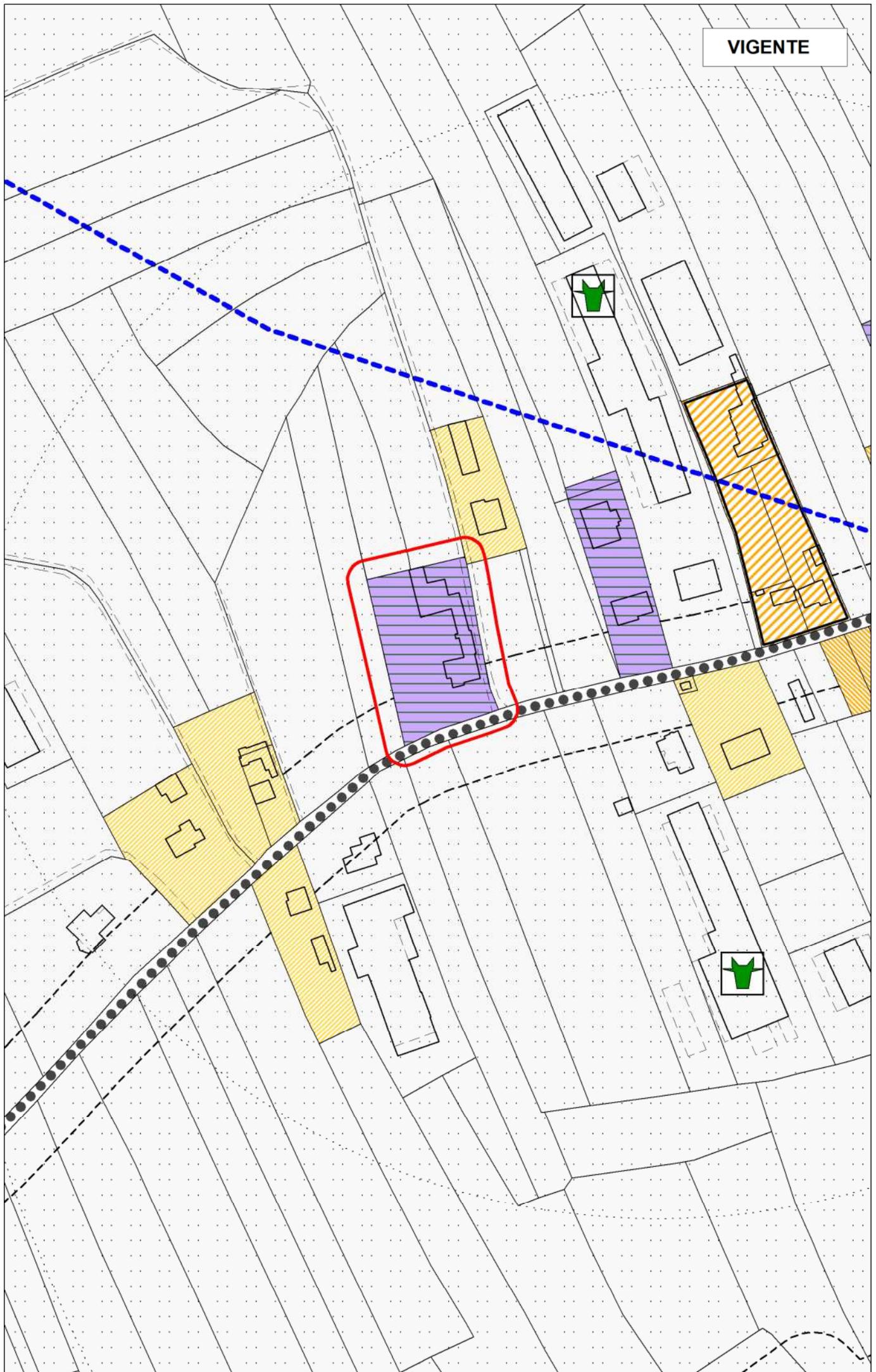
Area di variante: perimetrata mediante linea continua di colore rosso.



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

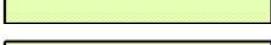
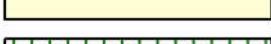
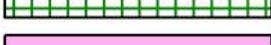
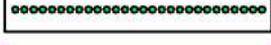
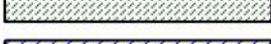
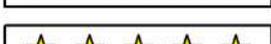
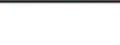
Scala 1:2 000.

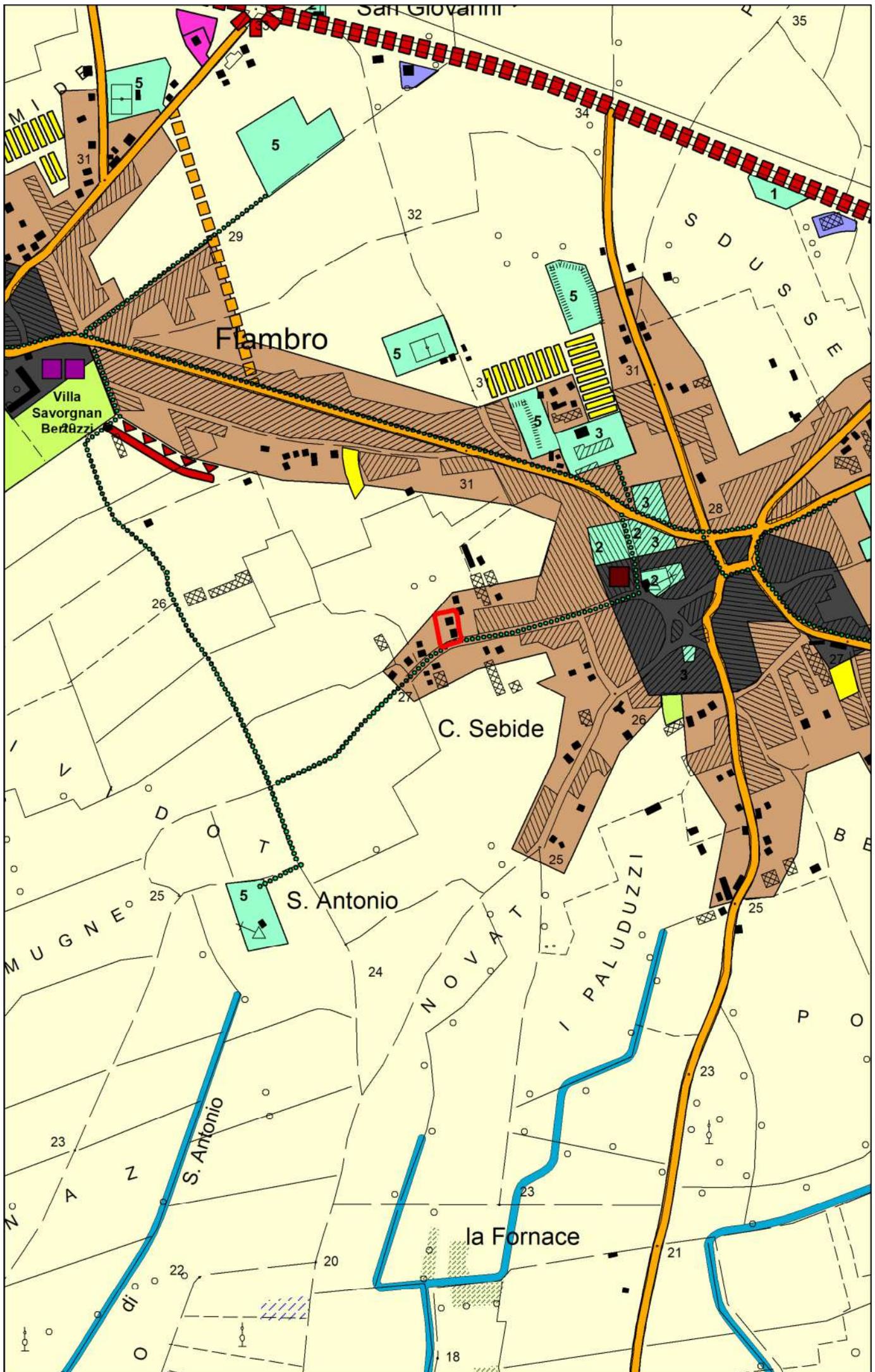
Area di variante: perimetrata mediante linea continua di colore rosso.



D 1.2) STRATEGIA DI PIANO.

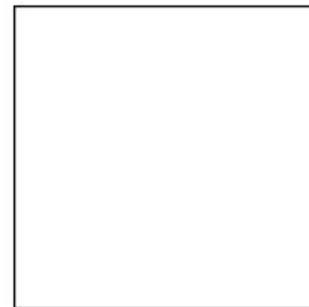
Scala 1:12500.

	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 = 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



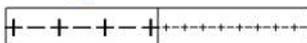
Acqua



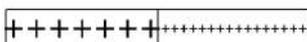
Area di osservazione faunistica



Osservatorio astronomico non professionale



Piano attuativo previgente, perimetro



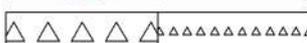
Piano attuativo previsto, perimetro



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



Sito di interesse archeologico



Vincolo paesaggistico, limite da acqua



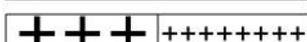
Sito di interesse comunitario (SIC), perimetro



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



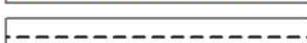
Acquedotto, adduttrice



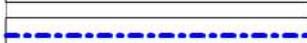
Linea delle risorgive (variante 28)



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



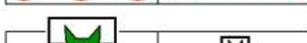
Limite di distanza



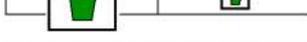
Linea di irrigazione



Confine comunale



Allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 Uba



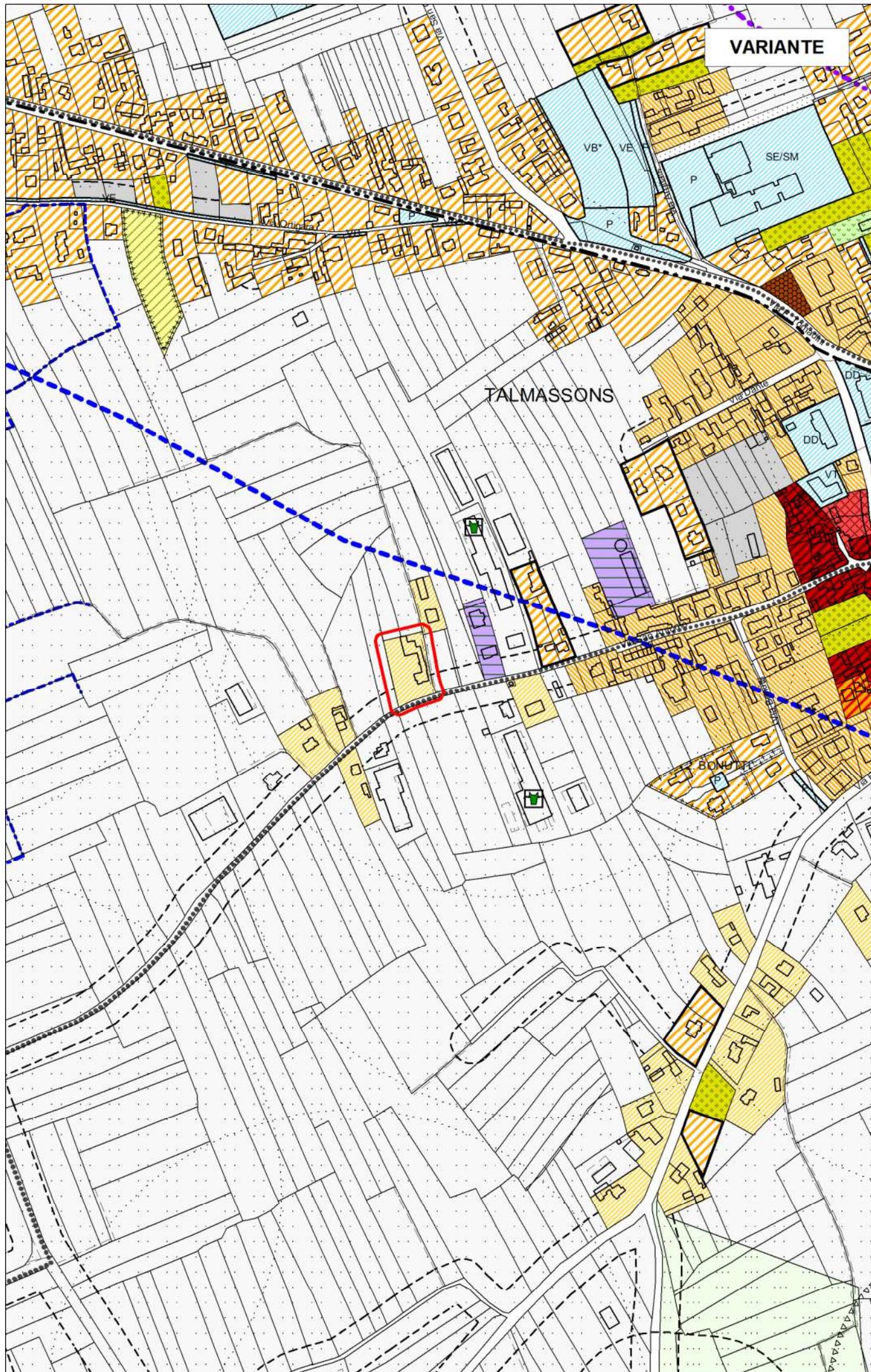
Area di insediamento agricolo produttivo

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

Scala 1:5 000.

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

VARIANTE

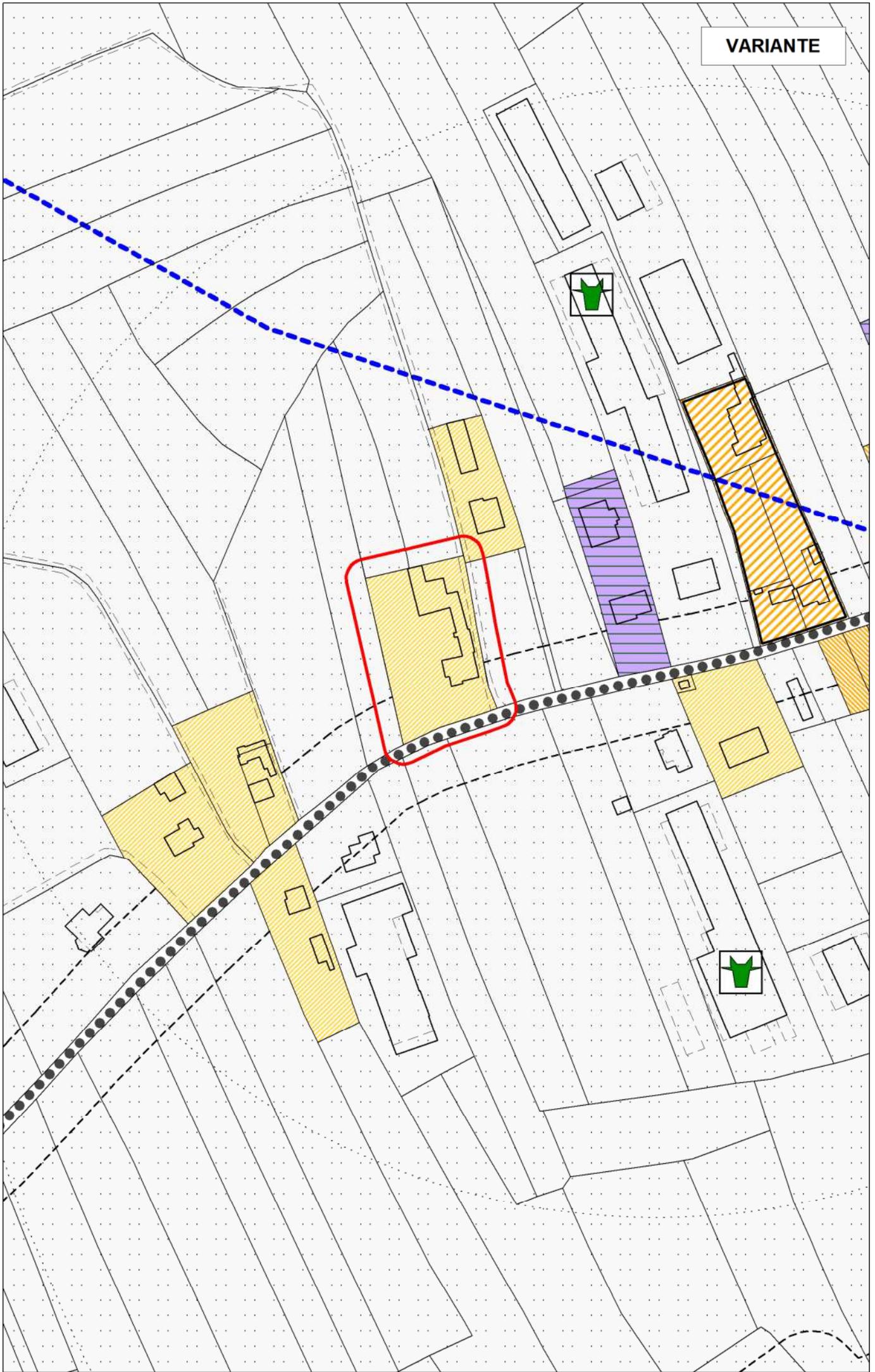


D 2.1.2.2) TAVOLA 3) FLAMBRO - TALMASSONS (estratto).

Scala 1:2 000.

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

VARIANTE



D 2.2) NORME DI ATTUAZIONE (ARTICOLO 5).

(Parole scritte e barrate in rosso: sopresse).
(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** e **B3**: 1 per ogni 200 m², o pari all'esistente + 1 unità immobiliare abitativa per ogni unità funzionale esistente.*
L'1 per ogni 200 m² e il pari all'esistente + 1 sono indici di densità alternativi e non cumulabili, applicabili a scelta dell'attuatore;
- 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*.

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. (Soppresso).~~
 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**, e nell'area di cui alla variante, 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.

E) (Soppressa).