

Comune di Talmassons

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



**(CENTRO IPPICO)**

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

## INDICE

### A) RELAZIONE.

#### A 1) PREMESSA.

#### A 2) STATO DI FATTO GENERALE.

A 2.1)	IL TERRITORIO .....	5
A 2.2)	LE ATTIVITÀ ECONOMICHE E I SERVIZI .....	7
A 2.3)	IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE .....	9

#### A 3) VARIANTE.

A 3.1)	L'AREA E L'ATTIVITÀ .....	11
A 3.2)	IL QUADRO AMBIENTALE .....	13
A 3.3)	INQUADRAMENTO DELL'AREA NEL PRGC VIGENTE .....	14
A 3.4)	OBIETTIVI .....	17
A 3.5)	PREVISIONI .....	20

A 4)	DATI QUANTITATIVI .....	23
------	-------------------------	----

#### A 5) RAPPORTI.

A 5.1)	STRATEGIA DI PIANO .....	24
A 5.2)	OBIETTIVI E STRATEGIE DI PRGC .....	25
A 5.3)	DISCIPLINA REGIONALE DI SETTORE .....	27
A 5.4)	PIANI COMUNALI DI SETTORE .....	31
A 5.5)	PIANI E NORME SOVRAORDINATE .....	33
A 5.6)	LA LEGGE REGIONALE 21/2015 .....	35
A 5.6.1)	CONDIZIONI E CRITERI OPERATIVI .....	37

A 6)	ASPETTI PAESAGGISTICI .....	41
------	-----------------------------	----

### B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE.

B 1)	ZONIZZAZIONE .....	43
B 2)	STRATEGIA DI PIANO .....	44
B 3)	NORME DI ATTUAZIONE .....	45
B 4)	OBIETTIVI, STRATEGIE, LIMITI DI FLESSIBILITÀ .....	46

### C) CARTE DI ANALISI.

C 1)	INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	48
C 2)	INQUADRAMENTO AREALE .....	49
C 3)	FOTOGRAFIA ZENITALE .....	50
C 4)	ESTRATTO CATASTALE .....	51
C 5)	FOTOGRAFIE DA TERRA .....	52
C 5.1)	CONI VISIVI .....	53
C 5.2)	FOTOGRAFIE .....	54

#### D) PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.

D 1)	PRGC VIGENTE .....	56
D 1.1)	ZONIZZAZIONE .....	57
D 1.1.1)	LEGENDA .....	58
D 1.1.2)	GRAFICI .....	59
D 1.1.2.1)	1) GENERALE NORD .....	60
D 1.1.2.2)	4) FLUMIGNANO - SANT'ANDRAT .....	61
D 1.2)	STRATEGIA DI PIANO .....	62
D 1.2.1)	LEGENDA .....	63
D 1.2.2)	GRAFICO .....	64
D 1.3)	NORME DI ATTUAZIONE, ARTICOLI 99, 10 BIS, 12, 12 BIS, 16 .....	65
D 1.4)	OBIETTIVI, STRATEGIE, LIMITI DI FLESSIBILITÀ, CAPITOLO 8 .....	91
D 2)	PRGC VARIANTE .....	93
D 2.1)	ZONIZZAZIONE .....	94
D 2.1.1)	LEGENDA .....	95
D 2.1.2)	GRAFICI .....	96
D 2.1.2.1)	1) GENERALE NORD .....	97
D 2.1.2.2)	4) FLUMIGNANO - SANT'ANDRAT .....	98
D 2.2)	STRATEGIA DI PIANO .....	99
D 2.2.1)	LEGENDA .....	100
D 2.2.2)	GRAFICO .....	101
D 2.3)	NORME DI ATTUAZIONE, ARTICOLI 9, 10 BIS, 12, 12 BIS, 16 .....	102
D 2.4)	OBIETTIVI, STRATEGIE, LIMITI DI FLESSIBILITÀ, CAPITOLO 8 .....	130

## A) RELAZIONE.

### A 1) PREMESSA.

Il **piano** regolatore **generale** comunale (**PRGC**) di Talmasson 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.

L'adeguamento alla legge regionale **52/1991** è stato compiuto mediante la variante **9**, entrata in vigore nell'anno **1997**.

Ulteriori varianti rilevanti sono:

- a) la **17**, di revisione dei **vincoli**, entrata in vigore nell'anno **2003**;
- b) la **23**, di ulteriore revisione dei **vincoli**, entrata in vigore nell'anno **2010**;
- c) la **28**, di revisione **puntuale**, entrata in vigore nell'anno **2015**.

La variante qui proposta ha per oggetto la **riclassificazione** di un'area attualmente classificata zona omogenea **E6** (di interesse agricolo) e perimetrata come **Centro ippico**, e la modifica e **integrazione** delle **norme di attuazione** a questa afferenti.

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 GENERALE.

### A 2.1) IL TERRITORIO.

**Talmassons** è comune della **bassa pianura friulana**, giacente a circa **17** chilometri a sud ovest di Udine.

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

L'altitudine sul livello del mare è da metri **40** a metri **13**, a scendere da **nord** verso **sud**.

Il **suolo** è generalmente **pianeggiante**, eccetto lo spazio del canale **Cormòr** che incide lievemente il territorio comunale a est, e cavità residue da estrazione di ghiaia a nord.

Il terreno è misto **ghiaioso** e **argilloso**, da nord verso sud, ed è attraversato da un sistema di **corsi d'acqua** che si uniscono più a valle nel fiume **Stella**, per poi sfociare nella **laguna di Marano**.

I centri abitati sono **quattro**: Talmassons capoluogo, Flambro, Flumignano e Sant'Andrat, disposti in senso **ovest est** lungo la linea delle Risorgive.

Rilevante è il **carattere puntiforme** dei nuclei storici e la **dispersione dell'edilizia recente** nella periferia dei centri abitati, e anche oltre, lungo le direttrici viarie, in particolare lungo la strada regionale **ex provinciale 65** (Ungarica), corrente in direzione ovest - est.

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

Il comune è dotato di **servizi** e **attrezzature** collettive, gran parte delle quali sono localizzate nei centri abitati.

I **servizi** e **attrezzature** collettive sono nelle categorie di **viabilità** e **trasporti** (parcheggi, servizi stradali), **culto** e **vita associativa** e **cultura**, **istruzione**, **assistenza** e **sanità**, **verde**, **sport** e **spettacoli** e **servizi tecnologici**.

In particolare gli impianti per **sport** e **spettacoli** all'**aperto** sono cinque: due a Talmassons capoluogo, due a Flambro e uno a Flumignano.

A **Flumignano** è in corso di attuazione un **centro sportivo** per **ippica** volto al ripristino di un anello per **corsa** e all'organizzazione di **gare**, con **foresteria** per i partecipanti.

A **Sant'Andrat** esiste invece un **centro ippico** privato aperto al pubblico per equitazione con **pensione** per **cavalli**, **esercizio**, **escursioni** e **attività** complementari.

A **Talmassons** capoluogo esiste un **osservatorio astronomico**.

Per trasporti è rilevante la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), corrente in direzione ovest - est, a nord dei centri abituati, da Codroipo a Gradisca d'Isonzo.

Parallela alla strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), a sud, corre la strada regionale **ex provinciale 65** (Ungarica), unente i centri abitati lungo la linea delle Risorgive e passante a nord dell'area oggetto di variante.

Altre strade di interesse sono: la strada **provinciale 7** (di Latisana), da Pozzuolo del Friuli a Latisana, passante per Talmassons capoluogo e Flambro, e la strada regionale **ex provinciale 43** (del Torsa), da Mortegliano a Pocenia e alla strada **statale 14** (Triestina), passante per Sant'Andrat del Cormòr.

Da Talmassons capoluogo a Manzano corre invece la strada regionale **ex provinciale 78** (di Mortegliano).

Al limite nord ovest del comune corre la strada regionale **ex provinciale 95** (del ponte di Madrisio).

A est, in direzione nord sud lungo il canale Cormòr corre un itinerario ciclabile parte di un itinerario ciclabile di interesse provinciale.

Nel comune vi sono diversi **insediamenti produttivi**, storicamente e generalmente 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).

**Altri** insediamenti produttivi sono sempre presso la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), **isolati**.

Il paesaggio a nord è prevalentemente di **connettivo agricolo**, caratterizzato per varietà di colture, di dimensione dei fondi, per la presenza di **fasce, filari** e **nuclei** arborei e/o arbustivi tra gli appezzamenti agrari addossati sulla piccola viabilità rurale.

Su questa parte di territorio sono presenti anche cavità residue da **estrazione** di **ghiaia**, **elettrodotti** di alta e media tensione aerei e un **gasdotto**, al limite nord.

Il paesaggio a sud può definirsi di **connettivo naturalistico**, e si caratterizza per la presenza di **corsi d'acqua**, acque di **risorgiva**, **prati stabili** naturali, **boschi** e **aree umide**.

Qui vi è anche un **corridoio faunistico**, del capriolo, con andamento est ovest.

## A 2.2) LE ATTIVITÀ ECONOMICHE E I SERVIZI.

La popolazione del comune al **31 12 2017** è di abitanti **4.045**.  
Il centro maggiore è **Talmassons** capoluogo.

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 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**.

I **rami** di attività industriale e artigianale più diffusi o rilevanti sono quelli di costruzioni, macchine, metalli, lavorazione del legno.

Il comune fa parte del distretto industriale della **componentistica** e della **termomeccanica**.

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**.

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

Raggruppate in **2** soli **settori**, secondo la **prevalenza**, le attività sono **16** del settore **alimentare**, e **37** del settore **non alimentare**.

La gran parte delle attività commerciali al dettaglio è di **vicinato** (di superficie di vendita fino a m<sup>2</sup> **250**) o **media minore** (di superficie di vendita da m<sup>2</sup> **201** a m<sup>2</sup> **400**), localizzata nel nucleo storico di **Talmassons** capoluogo.

**Un solo** esercizio è di struttura **media maggiore** (di superficie di vendita da m<sup>2</sup> **400** fino a m<sup>2</sup> **1.500**), alimentare, a **Flumignano**.

Gli esercizi **extra-alimentari**, sono essenzialmente lungo la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica).

A queste attività sono da aggiungersi **esercizi pubblici** (bar, ristoranti, agriturismi, circa **15** in totale), situati preminentemente nel contesto degli **insediamenti abitativi**.

Le aziende agricole all'anno **2010** sono **257**, **38%** in meno rispetto all'anno **2000**. Diversi sono gli **allevamenti** zootecnici, anche di grande consistenza, spesso a ridosso dei centri abitati.

### 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;
- 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.  
Un'area a sud di Sant'Andrat, in massima parte zona **E6** (di interesse agricolo) e in minima parte zona **E4 A** (di interesse agricolo paesaggistico, presso acqua), è interessata da indicazione di **Centro ippico**;
- 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).  
In zona **H2** sono ammessi commercio all'**ingrosso** e varie altre attività economiche e servizi e attrezzature collettive, ma **non** commercio al **dettaglio**.  
L'attuazione della zona **H2** è prevista mediante piano attuativo;
- 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**.  
Le opere sono previste essere realizzate e gestite dal Comune, da enti pubblici diversi o da privati convenzionati.  
In una zona per sport al chiuso e all'aperto e spettacoli all'aperto a Flumignano è stato realizzato recentissimo un centro ippico;
- m) individua una zona **T** (di **parcheggio** privato) a **Talmassons** capoluogo.  
Il parcheggio privato è previsto apribile al pubblico.  
Nella zona **T** sono vietati edifici, e il parcheggio è previsto essere realizzato a cielo aperto;
- 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) L'AREA E L'ATTIVITÀ.

La **variante** qui presentata ha per oggetto l'area di **Centro Ippico** che il piano regolatore generale comunale individua a sud del centro abitato di **Sant'Andrat**.

L'area è di forma simil **L**, e misura circa m<sup>2</sup> **30.771**.

La stessa area è delimitata:

- a) a **nord**: dall'impianto di **depurazione** di fognatura di Sant'Andrat;
- b) a **est**: prima da **campi** coltivati e poi dall'**argine** e dal canale Cormòr;
- c) a **sud**: da **campi** coltivati;
- d) ad **ovest**: prima da un fosso, poi da una **viabilità** rurale e poi ancora da **campi** coltivati.

Il contesto immediato è dunque di campagna.

Più oltre è rilevante a **nord** la presenza delle **ultime case** dal centro abitato di Sant'Andrat, distanti più di **100** metri, e a **sud est**, oltre il canale Cormòr, la così detta **Palude Moretto**, un ambito di interesse paesaggistico - naturalistico, di boschi, prati e colture agrarie.

L'accesso è da nord, mediante una strada diramata dalla regionale **ex provinciale 65** (Ungarica) che attraversa la frazione.

La strada è **asfaltata** fino al limite dell'impianto, e per il resto è **sterrata**.

Delle reti tecnologiche arriva all'impianto l'energia **elettrica**, mentre **acquedotto**, **gas** e **illuminazione** pubblica arrivano a qualche **decina** di metri di distanza.

L'approvvigionamento **idrico** è da un **pozzo** privato, mentre gli **scarichi** recapitano a **vasche** di condensa grassi e poi **dispersi** nel terreno.

Il **gas** è fornito da **contenitori** privati.

Il **letame**, che da cavallo specialmente è un ottimo fertilizzante naturale, viene ritirato da agricoltori, per essere utilizzato come **concime**.

L'area è oggetto di un piano attuativo di iniziativa privata (**PRPC**) **approvato** nell'anno **1999**.

Nell'area sono sorti principalmente **due edifici**.

Uno, **rettangolare**, a **nord**, ospita **box** per cavalli e **club house**.

L'altro, **quadrato**, a **sud**, ospita **box** per cavalli, **club house** e soprattutto l'area di **dressage**, coperta, aperta sui lati.

Nell'intorno degli edifici vi sono **servizi** e **attrezzature** come **concimaia**, **stalli** per box **temporanei** in occasione di eventi equestri e altro.

Alcune parti sono **pavimentate**.

La parte **nord** è destinata preminentemente a **parcheggi**, e la parte **sud** recintata per contenere **attività** di **cavalli** all'aperto.

Lungo la **recinzione** e **sparsi** all'interno dell'area vi sono **alberi** e **arbusti**.

La **superficie coperta** totale è di circa m<sup>2</sup> **2.342**, di cui m<sup>2</sup> **572** dell'edificio a nord (box, club house) e m<sup>2</sup> **1.770** dell'edificio a sud (box, club house, area di dressage).

L'impianto per **equitazione** è in **funzione** tutto l'**anno**.

I **cavalli** ospitati sono mediamente **20 - 30**.

Gli **utenti** sono mediamente **10 - 20** al **giorno**, e altrettanti sono i **visitatori**.

L'impianto si anima particolarmente nei **fine** settimana, soprattutto nella bella stagione, con **50 - 100** persone al giorno, che diventano **200 - 300** in occasione di **eventi**.

Il **parcheggio** può ospitare circa **200** autoveicoli.

Gli **addetti** sono mediamente **2**.

Nei **fine** settimana gli **addetti** possono essere **5 - 10**, e anche **10 - 15** in occasione di **eventi**.

### A 3.2) IL QUADRO AMBIENTALE.

L'area dell'impianto ippico e il territorio circostante sono **pianeggianti**.

Il **suolo** è di terreno ghiaioso, non ferrettizzato, misto o alternato con elementi più sottili.

Ne deriva che il fondo ha:

- a) **buone** caratteristiche **geologico-tecniche**;
- b) un **discreto** grado di **permeabilità**;
- c) una **fertilità** agricola naturale **modesta**.

L'area dell'impianto ippico si trova lungo la così detta linea delle risorgive, da cui hanno origine rogge che ingrossandosi e unendosi verso sud formano il fiume **Stella**.

Per le **acque sotterranee**, le falde artesiane (superficiali, intermedie e profonde) indicano uno stato buono (ARPA FVG - 2014).

Il territorio a **valle** dell'area è preminentemente coltivato, a seminativo in parte maggiore, e a pioppo in parte minore.

Relativamente diffusi sono **boschi**, ma anche i **filari** arborei.

La trama fondiaria è varia, in certe parti rigida, in altre variegata.

Rilevante è la così detta **Palude Moretto**, bacino di laminazione delle acque del canale **Cormòr**, a sud est, **oltre l'argine**.

Nel contesto dell'area oggetto di variante la **falda** è profonda circa **2** metri.

**Non** vi sono né sull'area né nelle vicinanze **elettrodotti** di alta tensione.

Il piano comunale per la **telefonia** mobile di Talmassons indica generalmente un'**intensità** di campo elettromagnetico **inferiore** a **1** V/m.

L'area dell'impianto ippico è in buona parte, anche più di metà, soggetta al vincolo **paesaggistico** di cui al decreto legislativo **42/2004**, parte **terza**, generato dal canale **Cormòr** e di un breve tratto superficiale della **roggia** di **Sant'Andrat**.

Ecologicamente la parte di territorio in cui è compreso l'impianto ippico può definirsi di **connettivo ecologico agricolo**.

Il **depuratore** esistente a nord ha una fascia di rispetto di **100** metri **inedificabile**.

### A 3.3) INQUADRAMENTO DELL'AREA NEL PRGC VIGENTE.

Il **piano** regolatore **generale** comunale (**PRGC**) **vigente** classifica l'area di Centro ippico generalmente come zona **E6** (di interesse agricolo).

Una ristretta fascia lungo l'argine del canale **Cormòr** è classificata zona **E4 A** (di interesse agricolo paesaggistico, presso acqua).

L'intero impianto è poi perimetrato come **Centro ippico**.

Nella zonizzazione di piano regolatore generale comunale sono presenti tra l'altro le ulteriori seguenti indicazioni:

- a) **vincolo paesaggistico**, limite da corso d'acqua, una fascia di **150** metri dall'argine del torrente **Cormòr**, nella parte **est**;
- b) **limite** di distanza da **depuratore**, una fascia di **100** metri da questo, a **nord**;
- c) **limite** di distanza da **strada**, **20** metri, nella parte **ovest**;
- d) **perimetro** di piano attuativo **previgente**, su tutta l'area.

Le norme di attuazione prevedono per la zona **E6**:

- a) le **destinazioni d'uso** seguenti:
  - 1) opere residenziali agricole a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale;
  - 2) opere agricole produttive volte o funzionalmente connesse a: coltivazione di fondi, selvicoltura, allevamento zootecnico e attività connesse; agriturismo nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica; vendita diretta di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda, da parte di imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese di cui alla legge 580/1993;
  - 3) opere per strutture extraziendali per conservazione prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per agricoltura, o per assistenza e manutenzione di macchine agricole;
  - 4) opere per allevamenti industriali;
  - 5) depositi e magazzini per attività di manutenzione di opere infrastrutturali in funzione delle esigenze di enti istituzionalmente competenti. Impianti di distribuzione carburanti, compresi servizi ed accessori di prima necessità, esclusi edifici per autoriparazione;
  - 6) opere di infrastrutturazione agraria, difesa del suolo, difesa da esondazioni, riordino fondiario e riassetto territoriale;
  - 7) opere per conservazione, sviluppo, fruizione e valorizzazione dell'ambiente;
  - 8) recupero o integrazione di opere esistenti;
  - 9) opere per attività direzionali sportive-ricreative;
- b) per le **opere per attività direzionali sportive ricreative**, a cui appartiene la zona di Centro ippico, i seguenti indici:
  - 1) rapporto di copertura:  $m^2 / m^2$  **0,15**;
  - 2) altezza: m **7,5**;
  - 3) distanza da confine: m **10**;
  - 4) superficie per verde: min **30%** di superficie fondiaria;

**5)** superficie per parcheggio: min **10%** di superficie fondiari.

Inoltre le norme di attuazione prevedono che (...) *le opere in area sportiva-ricreativa a sud di Sant'Andrat, area riportata in cartografia di zonizzazione con la dicitura "Centro Ippico", sono finalizzate a equitazione.*

*Per esse non si applicano le distanze previste per allevamenti zootecnici.*

*Per l'area del Centro Ippico valgono le norme del vigente piano attuativo.*

*(...);*

**c)** quanto ad **attuazione**: che le opere per attività direzionali sportive ricreative siano realizzate mediante Prp, e specificatamente che il Prp per area sportiva-ricreativa a sud di Sant'Andrat preveda:

**a)** *sistemazione della viabilità esistente dalla zona al centro di Sant'Andrat;*

**b)** *costituzione di una fascia arborata verso il canale Cormor;*

**c)** *esclusione di edifici a distanza da argine di canale Cormor minore di m **50**;*

**d)** *limitazione di altezza di opere in funzione proporzionale alla distanza da argine di canale Cormor;*

**e)** *salvaguardia di aree agricole circostanti da effetti negativi su colture agricole;*

**f)** *salvaguardia di centro abitato da effetti negativi su igiene e sanità;*

**g)** *costituzione di rimessa di biciclette per escursioni.*

Per zona **E4 A** le norme di attuazione:

**a)** ammettono:

**1)** recupero e integrazione di opere esistenti, con alcune specificazioni;

**2)** ristrutturazione di allevamenti ittici esistenti comportante riduzione di superficie di vasche, riequilibrio idrogeologico e naturalizzazione territoriale;

**3)** manutenzione straordinaria di strade, infrastrutture e corsi d'acqua esistenti;

**4)** opere di naturalizzazione territoriale;

**5)** opere per riequilibrio idrogeologico e per difesa da esondazioni;

**6)** infrastrutture interrato;

**b)** vietano comunque:

**1)** strade di nuova costruzione, eccetto percorso ciclabile previsto in zonizzazione;

**2)** infrastrutture elevate rispetto al piano di campagna di nuova costruzione;

**3)** bonifica idraulica, riordino fondiario e movimenti di terreno consistenti;

**4)** vasche per piscicoltura di nuova costruzione;

**5)** disboscamento e comunque trasformazione in coltivo di aree a bosco o a prato naturale, salvo che in terreni ritirati da produzione temporaneamente per intervento pubblico;

**6)** sradicamento di piante ed estrazione di ceppaie, eccetto per pioppeti e colture specializzate;

**7)** modifica di stato di corsi d'acqua;

- 8) cartelloni pubblicitari;
- 9) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto;
- 10) recintazione di fondi se non con siepe viva, fatta eccezione per la siepe viva se incompatibile con la tipologia del manufatto su cui insiste la recintazione;
- 11) pali di cemento per colture;
- 12) ogni altra opera causante sensibile degrado ambientale, salvo le opere espressamente ammesse.

L'area ricade a sud della così chiamata linea delle risorgive, in cui è vietata la realizzazione di vani interrati.

Il piano regolatore generale comunale contiene poi norme per **viabilità** (articolo 14), attività **produttive** (articolo 15), vincoli **ambientali** (articolo 16) e **definizioni** (articolo 17).

### A 3.4) OBIETTIVI.

**Obiettivo** della variante è **riconoscere** e **sviluppare** la funzione che il **centro ippico** ha di attività ricreativa finalizzata **non** solo ad un'attività **economica**, ma anche a **valorizzare il territorio**.

In particolare il territorio **agrario** a sud della strada regionale **ex provinciale 65** (Ungarica), a sud della linea delle risorgive, pur preminentemente coltivata, è **ricco** di **acque, boschi, prati, macchie e filari** arborei.

La trama **fondaria** è **varia**, e le colture agrarie sono anche di **pioppo**, che ombreggiano e almeno in lontananza rafforzano un'impressione di un ambiente ricco di verde.

Gli **insediamenti** sono **radi**, se non **inesistenti**, tal che la percezione complessiva è di un ambiente agrario **integro**, o comunque **attraattivo**.

A ciò si aggiunge che a **sud** di Sant'Andrat, al **confine** comunale est, giace la così detta **Palude Moretto**, un bacino di **laminazione** del canale **Cormòr** che proprio per la caratteristica di **allagabilità** ha conservato elementi di naturalità come **boschi** e **prati** che con **filari** arborei, sia pure alternati a **colture**, costituiscono un ambiente e un paesaggio **straordinari**, vero esempio di ambiente di **risorgiva**.

È per questo motivo che la parte sud della **Palude** è sito di importanza comunitaria - zona speciale di conservazione (**SIC - ZSC**) di cui alla direttiva **92/43/CEE** (sigla IT33200279).

La **Palude** ha inclusa una zona di **torbiera** in buono se non ottimo stato, ha un'avifauna estremamente **ricca** con specie **rare** anche nel resto d'Italia e costituisce un paesaggio estremamente caratteristico con enorme **varietà** di ambienti (Regione FVG, Schede degli ambiti di tutela ambientale).

Da considerarsi anche che il canale **Cormòr**, pur artificiale, ha sponde e argini **rinverditi**, e costituisce a sua volta un elemento di **arricchimento** dell'ambiente e del paesaggio, in cui si è integrato al punto da essere per così dire storicizzato.

Al piede **ovest** dell'**argine** corre poi una stradina **sterrata**, di servizio all'argine e alla campagna, che è diventata un **itinerario ciclabile**, e non a caso è parte di una più ampia previsione di percorso ciclabile da **Udine** alla laguna di **Marano**.

Tutto ciò considerato, può assumersi un **obiettivo** generale di **valorizzare** il territorio **agrario**, sviluppando entro limiti **sostenibili** attività in grado di promuoverne in varie maniere la **frequentazione**.

Questo principio peraltro è già presente nel **piano** regolatore **generale** comunale vigente, che negli **obiettivi**, oltre che **salvaguardia** e **sviluppo** della funzione agricola produttiva e attività connesse, prevedono anche:

**a) salvaguardia e valorizzazione del territorio** (obiettivi, strategie, ..., capitolo 6, paragrafo 6.1, comma 2);

**b) promozione** economica e sociale compatibile con la funzione agricola produttiva e il paesaggio (comma **3**).

Nelle **strategie** poi il piano regolatore generale comunale vigente prevede, tra l'altro:

- a) riserva** di aree preminentemente a usi agricoli o naturali e usi **valorizzanti** il paesaggio agrario (paragrafo **6.2**, comma **1**);
- b) ammissione di recupero, riuso** e integrazione controllata di edifici esistenti (comma **2**);
- c) ammissione** di attrezzature sportive **ricreative** (comma **3**).

A partire dall'anno **1999**, di **approvazione** del **piano** regolatore **particolareggiato** comunale del **Centro ippico**, sono state realizzate le **opere** indicate nella relazione qui presentata al paragrafo **A 3.1**).

Le **attività** esercitate hanno un discreto **successo**.

Tra l'altro il Centro ippico è anche luogo di partenza per **escursioni** sul territorio a **cavallo** e in **bicicletta**.

Ciò dimostra che l'**obiettivo** della variante più sopra enunciato è **perseguibile**. Se per un verso l'**economia** del comune è preminentemente **industriale - artigianale**, essa allo stato attuale copre non molto più del **50%** dei posti di lavoro dei residenti occupati.

Come **localizzazione** di attività essa interessa poi la parte **nord** del comune.

La parte **sud**, invece, preminentemente **agricola**, può prestarsi ad economie **integrate** con l'**ambiente** e il **paesaggio** che possono offrire un contributo che, magari limitato in termini di posti di lavoro, può essere notevole in termini di arricchimento dell'immagine del comune.

Tutto questo può essere realizzato anche promuovendo un'attività **equestre** che, nata sostanzialmente in **connessione** all'**agricoltura**, può assumere una valenza di **servizio** o **attrezzatura collettiva**, sia pure attuata e gestita da privati.

Di più: laddove vi è afflusso significativo di utenti, è naturale che vi sia anche un'attività di somministrazione di **alimenti** e **bevande**, ovvio **completamento** e necessità per trascorrere mezza o intera giornata di **ricreazione**.

Tra l'altro questa sarebbe anche una meta o un luogo di sosta per i **ciclisti** di un itinerario facente parte del Piano provinciale delle piste ciclabili (vedasi Progetto di piano, tavola **P.1.4**, itinerario **A 14**), e perciò stesso di interesse pubblico.

Questo itinerario, poi, proprio all'altezza di Sant'Andrat incrocia un itinerario della rete ciclabile regionale **RECIR** (itinerario FVG - 4b, Codroipo - Palmanova), alla breve distanza di circa **200 - 250** metri.

Vale la pena qui di segnalare che Talmassons è parte dell'Associazione intercomunale **Medio Friuli**, che ha elaborato un Piano delle Strategie finanziato dalla Regione volto a promuovere un **modello di sviluppo sostenibile unitario** per elevare la **qualità** della **vita** dei residenti, dotarsi di maggiori **servizi** e

**polarità**, implementare la **competitività** del territorio, favorire la collaborazione **pubblico - privata**.

Nel rimandare a quel documento per un'eventuale analisi approfondita, si citano qui alcuni **passi significativi** rispetto all'iniziativa della variante qui presentata:

(...) adoperare il **vantaggio competitivo** proveniente dai grandi attrattori naturali, paesaggistici e culturali (pagina **II**);

(...) sostenere l'**impresa turistica** rendendola più sostenibile e favorendo tutte le possibili forme di integrazione (pagina **II**);

(...) **CRITICITÀ** (...) **scarsa propensione** degli imprenditori locali ad investire nei **servizi** e nell'**ospitalità** (...) (pagina **V**);

(...) il ruolo che l'area vasta del **Medio Friuli** dovrà svolgere per diventare polarità attrattiva di un sistema di **ospitalità**, **servizi** di qualità, salvaguardia dell'**ambiente** (pagina **XIII**);

(...) **BENI NATURALI, INVESTIMENTI** (...) organizzazione di **servizi**, accessi e luoghi di **intrattenimento** attorno o all'interno di aree di **pregio ambientale** (pagina **XVII**);

(...) **POLARITÀ E SERVIZI, PUNTI CRITICI** (...) Assenza di programmazione nel **settore turistico, tempo libero**, (...) (pagina **XVII**);

(...) Nel settore del tempo libero occorre **investire** nei servizi alla persona, quali **sport**, cura del corpo, (...), **ristoranti**, (...), **osterie**, ecc. (pagina **XIX**);

(...) **POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DELLA POTENZIALITÀ TURISTICA, SPORT E TEMPO LIBERO** (...) **IPPOVIE, MANEGGI, IPPOSOSTE** (...) (pagina **XX**);

(...) Il Piano Strategico individua nella **vocazione turistica** dei luoghi un settore importante dell'**economia** locale.

(...)

In questa fase è possibile accendere **nuove economie** su tematiche quali:

**VOCAZIONE COMMERCIALE**

**PRODOTTI TIPICI**

**EVENTI PERIODICI**

**SPORT E TEMPO LIBERO** (pagina **XXI**);

(...) **POLARITÀ DA METTERE A SISTEMA:**

(...)

Ippocentri (pagina **XXIV**);

Da tutto questo deriva un chiaro orientamento condiviso dalle comunità locali a sviluppare **turismo**, **servizi** per la **ricreazione** e il **tempo libero** e **ricettività**.

### A 3.5) PREVISIONI.

È stato indicato al paragrafo **A 3.3)** che il centro ippico ricade in zona **E6**, eccetto una ristretta fascia di zona **E4 A** presso l'argine del canale Cormòr, e che ciò che la distingue è un perimetro di **centro ippico**, con una specifica normativa. Per tutto quanto sopra considerato può valutarsi ora l'opportunità di fare uscire l'impianto da semplice elemento **ammesso – connesso all'agricoltura**, per farlo rientrare, in un ambito concettuale, prima ancora che regolamentare, di **servizio o attrezzatura collettiva**, sia pure attuata e gestita da privati. Questo **senza** aumentare la **superficie** dell'impianto, e dunque **senza ridurre** zone destinate all'agricoltura o alla tutela ambientale.

Nel comune esiste un precedente, a **Flumignano**, dove è destinata a sport al chiuso e all'aperto e spettacoli all'aperto di iniziativa privata una vasta area dedicata proprio ad attività con cavalli.

L'impianto di Flumignano, appena inaugurato, è il recupero e riuso di un impianto preesistente in cui si esercitava Fabio Mangilli, **cavallerizzo** olimpionico a **Londra** nel **1948**, e **preparatore** degli atleti olimpionici che nel **1964** a Tokyo conquistarono l'oro olimpico.

Nell'impianto di Flumignano vi sono attrezzature preordinate a una **finalità** preminentemente **agonistica**.

L'impianto di Sant'Andrat ha invece una finalità preminentemente **ricreativa** e di **tempo libero**, che lo distingue e lo rende anzi **compatibile** e **complementare**.

Innanzitutto la variante propone dunque la riclassificazione dell'area da zona **E6** (di interesse agricolo) ed **E4 A** (di interesse agricolo paesaggistico, presso acqua), a zona **S** (per servizi e attrezzature collettive), nella categoria **sport al chiuso** e all'**aperto**, con la specificazione di iniziativa **privata**.

Questo potrebbe promuovere con maggiore vigore attività varie **complementari**: escursioni sul territorio a **cavallo**, escursioni in **bicicletta**, soste dei **ciclisti** dell'itinerario del Cormòr, **mostre**, museo **etnografico**, eventi **equestri** di **dressage**, piccole **fiere** e **mercatini** a tema.

In secondo luogo è da considerarsi, come anticipato al paragrafo **A 3.3)**, che laddove vi è **afflusso** significativo di **utenti** è naturale che vi sia anche un'attività di **somministrazione di alimenti e bevande**, ovvio **complemento** e necessità per trascorrere mezza o intera giornata di ricreazione.

Per questo profilo è opportuno che le aree e le strutture con così destinate abbiano una loro classificazione specifica, che è proposta di zona **H2** (commerciale, prevista), in cui l'attività commerciale come indicata possa essere **integrata** da **intrattenimento** e **svago**.

L'area sarebbe **limitata** a quanto ritenuto **sostenibile** in termini di **ricettività**, e quindi regolata mediante una **limitazione** della **superficie** di **vendita** e dei **generi vendibili**.

La superficie di vendita massima ritenuta ammissibile è di metri quadri **800**, di cui **500 coperti** e **300 scoperti**.

La circostanza che il centro ippico sia attuato e gestito da soggetti che hanno **anche** attività **agricole** è premessa per un esercizio di **qualità**, che utilizzi i prodotti **locali**, adottando per quanto possibile la pratica del così detto **chilometro zero**.

Un elemento di **necessità** sia per la zona di servizi e attrezzature collettive che per la zona commerciale sono i **parcheggi**.

L'area è dotata di un vasto parcheggio a **nord**, verso il depuratore.

Il piano regolatore generale comunale vigente ha una speciale categoria urbanistica che è la zona **T**, di **parcheggio privato**.

E' ovvio che il parcheggio privato **non** è fine a **se stesso**, ma è funzionale ad altre destinazioni d'uso, che sono in **altre zone** omogenee.

Ne deriva che qui il **parcheggio**, con i dovuti o opportuni **adattamenti** rispetto all'esistente, può essere previsto **utilizzato** per le destinazioni d'uso previste nelle zone **S** (di servizi e attrezzature collettive) e **H2** (commerciale prevista).

L'afflusso di persone nelle zone **S** e **H2** nelle ore di punta estreme può essere stimato di circa **400** persone, di cui **200** nella zona **S** ( $m^2 22.232 : 110 m^2/utente$ ) e **200** nella zona **H2** (superficie di vendita coperta  $m^2 300 : 2 m^2/utente = 150$ ) (superficie di vendita coperta  $m^2 150 : 3 m^2/utente = 50$ ).

Calcolandosi **1** posto auto per ogni **2** utenti e una superficie di **25**  $m^2$  per ogni posto auto, necessità di parcheggio di relazione sarebbe di  $m^2 5.000$ .

La zona **T** misura  $m^2 5.965$ .

Ulteriori parcheggi per addetti possono essere ricavati nella zona **S** o **H2**.

L'area ha **pre-condizioni** essenziali, che possono riassumersi in:

- a)** area già **edificata** e **occupata**;
- b)** facilità di **comunicazione** con il più ampio contesto territoriale;
- c)** posizione al limite di un centro abitato, Sant'Andrat, che **evita** ulteriore **dispersione** insediativa.

La previsione può contribuire a:

- a)** **sviluppare** un'attività capace di sortire effetti positivi sull'**economia** e l'**occupazione locale**;
- b)** **valorizzare** e **promuovere** l'ambiente e il paesaggio.

La zona **H2** prevista dal piano regolatore generale comunale vigente **non** prevede **commercio** al **dettaglio**.

La variante qui proposta prevede solo per la zona di **centro ippico** di **Sant'Andrat** **commercio** al **dettaglio**, per **somministrazione** di **alimenti** e **bevande**.

La zona **H2** del piano regolatore generale comunale vigente, posta come indicato qui sopra, è prevista attuata mediante **piano attuativo**.

La zona del centro ippico è **già** stata oggetto di un piano regolatore particolareggiato comunale, **approvato, convenzionato** e sostanzialmente **attuato**.

L'area ha raggiunto un **assetto definito**, che può avere alcune modifiche, ma che nell'impianto generale, anche per il tempo recente di realizzazione, può considerarsi **consolidato**.

Per questo motivo, e per quanto previsto dal decreto del presidente della Repubblica **380/2001**, articolo **28 bis**, indicante che qualora le esigenze di **urbanizzazione** possono essere soddisfatte con una modalità semplificata è possibile il **rilascio** di un **permesso di costruire convenzionato**, la variante qui presentata prevede l'attuazione della zona **H2** del centro ippico mediante **convenzione**.

In particolare la convenzione può:

- a) **riprendere obblighi** significativi del piano regolatore particolareggiato comunale approvato;
- b) **prevedere** opere di urbanizzazione anche **nuove o diverse**;
- c) **prevedere** le caratteristiche **morfologiche** degli interventi;
- d) **prevedere** interventi di **conservazione e mitigazione** paesaggistica;
- e) **prevedere** altri **obblighi** eventuali.

**A 4) DATI QUANTITATIVI.**

I dati quantitativi della zonizzazione sono, in metri quadri:

<b>a) zona E4 A:</b>	-	<b>734;</b>
<b>b) zona E6:</b>	-	<b>30.034;</b>
<b>c) zona H2:</b>	+	<b>2.573;</b>
<b>d) zona S - CS*:</b>	+	<b>22.232;</b>
<b>e) zona T:</b>	+	<b>5.965.</b>

## **A 5) RAPPORTI.**

### **A 5.1) STRATEGIA DI PIANO.**

La variante qui presentata modifica la carta della **strategia di piano** per realizzare coerenza con la carta della **zonizzazione**.

Si ricorda che la strategia di piano:

- a)** è una rappresentazione degli **elementi strutturali** del territorio esistenti e previsti o ipotizzati, **schematica** e di **massima**;
- b)** riguarda anche previsioni a **lungo termine**, non aventi necessariamente riscontro immediato nella zonizzazione e attuabili se, quanto e quando ne ricorrano le condizioni.

Tutto ciò premesso, la variante qui presentata riclassifica nella carta della **strategia di piano** l'area oggetto di variante da **Area di preminente interesse agricolo e area di interesse agricolo** e in parte **Servizio o attrezzatura collettiva** e in parte a **Insediamiento commerciale previsto**.

L'indicazione di **Area sportiva-ricreativa** viene stralciata.

## A 5.2) OBIETTIVI E STRATEGIE DI PRGC.

La variante qui presentata è coerente con gli **obiettivi** del **piano** regolatore **generale** comunale (**PRGC**) **vigente**:

- a) per **Aree di preminente interesse agricolo** e **Aree di interesse agricolo**, rispetto alle quali la modifica di variante, pur modificando le zone, non modifica la sostanza delle previsioni.  
Sul punto vedasi il paragrafo **A 3.5**);
- b) per **Servizi e attrezzature collettive**, laddove gli obiettivi prevedono **valorizzazione del territorio** (Obiettivi, Strategie, ..., capitolo **10**, paragrafo **10.1**, comma **3**);
- c) per **insediamenti commerciali** previsti, quali sono individuati gli insediamenti classificati zona **H2**, particolarmente laddove sono previsti:
  - 1) sviluppo dell'**economia** e dell'**occupazione** (Obiettivi, Strategie, ..., capitolo **8**, paragrafo **8.1**, comma **1**);
  - 2) creazione di **sinergie** tra attività (Obiettivi, Strategie, ..., capitolo **8**, paragrafo **8.1**, comma **3**);
  - 3) controllo e limitazione dell'**impatto ambientale** (Obiettivi, Strategie, ..., capitolo **8**, paragrafo **8.1**, comma **4**);

Per zona di **Parcheggio privato** non vi sono obiettivi.

La variante è poi coerente con le **strategie** del piano regolatore generale comunale **vigente** particolarmente laddove questo prevede:

- a) per **Aree di preminente interesse agricolo** e **Aree di interesse agricolo**:
  - 1) riserva di aree preminentemente a usi agricoli o naturali e **usi valorizzanti** il paesaggio agrario;
  - 2) disciplina di **trasformazioni**;
  - 3) ammissione di **recupero, riuso** e **integrazione** controllata di edifici esistenti;
  - 4) ammissione di **attrezzature sportive-ricreative**;
- b) per **Servizi e attrezzature collettive**: localizzazione di servizi e attrezzature collettive, salvo motivate eccezioni per impianti sportivi o ricreativi comportanti afflusso notevole di pubblico: **accessibili** facilmente, non necessariamente interne o contigue agli insediamenti (Obiettivi, Strategie, ..., capitolo **10**, paragrafo **10.2**, comma **2**, lettera **b**).  
L'area è servita da **viabilità pubblica** ed è prossima al centro abitato di Sant'Andrat.  
Una **particolarità** circa la localizzazione, eventualmente eccezione, è dovuta al fatto che l'**impianto esiste**, ed è anche **recente**.  
Altra strategia è l'attuazione di **iniziativa** pubblica e/o **privata** (Obiettivi, Strategie, ..., capitolo **10**, paragrafo **10.2**, comma **3**);
- c) per **Insediamenti commerciali**:
  - 1) **costituzione** di zone specializzate, di dimensione contenuta (Obiettivi, Strategie, ..., capitolo **8**, paragrafo **8.2**, comma **1**);
  - 2) **localizzazione** in aree aventi accessibilità elevata e relazioni significative esistenti o potenziali con servizi e poli di attrazione altri (Obiettivi, Strategie, ..., capitolo **8**, paragrafo **8.2**, comma **2**);

**3) integrazione** tra attività diverse compatibili e sinergiche (Obiettivi, Strategie, ..., capitolo **8**, paragrafo **8.2**, comma **3**).  
Per zona di **Parcheggio privato** non vi sono strategie.

### A 5.3) DISCIPLINA REGIONALE DI SETTORE.

La principale disciplina regionale di settore potenzialmente rilevante rispetto alla variante qui presentato consiste essenzialmente in:

a) **piano** stralcio per l'**assetto idrogeologico** dei bacini idrografici di interesse regionale (**PAIR**) (DPREG 28/2017).

Il **PAIR** persegue finalità prioritarie di **riduzione** delle **conseguenze negative** per la **salute** umana, di **protezione** degli **abitati**, **infrastrutture**, nonché riconosciute **specificità** del **territorio**, interessate o interessabili da fenomeni di **pericolosità**.

Il **PAIR** ha valore di **piano territoriale di settore** ed è lo strumento conoscitivo, tecnico-operativo e normativo che, tra l'altro:

- 1) **individua** e perimetra le **aree fluviali** e quelle di **pericolosità geologica, idraulica** (e valanghiva);
- 2) **stabilisce direttive** sulla tipologia e la programmazione preliminare degli **interventi di mitigazione** o di **eliminazione** delle condizioni di **pericolosità**;
- 3) detta **prescrizioni** per le aree di **pericolosità** e per gli elementi a **rischio** classificati secondo diversi gradi.

A Talmassons il **PAIR** individua:

- 1) aree **fluviali**;
- 2) aree di **pericolosità idraulica P1 (moderata)**;
- 3) aree di **pericolosità idraulica P2 (media)**;
- 4) aree di **pericolosità idraulica P3 (elevata)**.

L'area di variante rientra, per tutta la sua estensione in zona di pericolosità idraulica **P1 (moderata)**.

Per la zona di pericolosità idraulica **P1 (moderata)** il PAIR prevede 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.

Il **piano** regolatore **generale** comunale **vigente** già indica a nord del centro ippico la così detta **Linea** delle **risorgive**, e prevede tra l'altro che:

*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 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.*  
(...);

**b) piano (ex) provinciale della viabilità.**

Questo tra l'altro:

- 1) classifica senza previsione di interventi la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica);
- 2) classifica senza previsione di interventi la strada regionale **ex provinciale 65** (Ungarica);

**c) programma della rete delle ciclovie di interesse regionale (RECIR) (2015).**

Il **RECIR** individua una ciclovia da **finanziare** lungo la strada regionale **ex provinciale 65** (Ungarica) attraversante il centro abitato di Sant'Andrat, a **nord** dell'area di variante;

**d) piano (ex) provinciale delle piste ciclabili (2012).**

Il piano indica nel comune di Talmassons la **stradina** fiancheggiante a ovest l'**argine** del canale Cormòr come **pista ciclabile** itinerario **esistente**, parte di un più ampio itinerario da Udine alla laguna di Marano;

**e) norme per la tutela dei prati stabili naturali (LR 9/2005).**

Le norme prevedono vincoli per prati stabili naturali individuati in uno speciale inventario regionale.

Il comune di Talmassons presenta numerose aree a prato stabile nella parte ovest del territorio.

**Nessun prato** stabile dell'inventario è in prossimità dell'area di variante;

**f) piano paesaggistico regionale (PPR) (DPREG 111/2018).**

Il **PPR** riconosce la struttura territoriale, gli aspetti e i caratteri derivanti dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni, e 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** si compone delle seguenti parti e fasi:

- 1) **statutaria**, che reca i **contenuti** del Codice dei beni culturali e del paesaggio (**CBCP**), e tratta degli ambiti di paesaggio di cui all'articolo **135** del Codice (**CBCP**) e dei beni paesaggistici di cui all'articolo **134**;
- 2) **strategica**, che reca **contenuti ulteriori** rispetto a quelli previsti dal Codice (**CBCP**) volti a orientare le trasformazioni del paesaggio.  
La parte strategica si articola in **reti, paesaggi strutturali e linee guida**;
- 3) **gestionale**, orientata alla definizione degli strumenti di **gestione, attuazione e monitoraggio** del PPR.

Il **PPR** comprende, tra l'altro:

- 1) la **ricognizione** dell'intero territorio e la conseguente definizione dei **valori paesaggistici** da tutelare, recuperare, riqualificare e valorizzare;

- 2) l'**individuazione** degli **ambiti** di paesaggio di cui all'articolo **135** del Codice (**CBCP**);
- 3) la **definizione** di **specifiche normative** d'uso per la tutela e l'uso del territorio compreso negli ambiti individuati;
- 4) la **ricognizione** degli immobili e delle aree dichiarati di **notevole interesse** pubblico ai sensi dell'articolo **136** del Codice (**CBCP**), nonché, a termini dell'articolo **138**, comma **1**, del Codice (**CBCP**), la redazione di specifiche **prescrizioni d'uso**, ai sensi dell'articolo **143**, comma **1**, lettera **b**), del Codice (**CBCP**);
- 5) la **ricognizione** delle aree **tutelate** per **legge** di cui all'articolo **142**, comma **1**, del Codice (**CBCP**), nonché la determinazione di **prescrizioni d'uso** intese ad assicurare la **conservazione** dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la **valorizzazione** ai sensi dell'articolo **143**, comma **1**, lettera **c**) del Codice (**CBCP**);
- 6) l'**individuazione**, ai sensi dell'articolo **143**, lettera **d**) del Codice (**CBCP**), di **ulteriori immobili** di notevole interesse pubblico a termini dell'articolo **134**, comma **1**, lettera **c**) del Codice (**CBCP**) medesimo, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso, a termini dell'articolo **138**, comma **1**;
- 7) l'**individuazione**, ai sensi dell'articolo **143**, comma **4**, lettera **a**), del Codice (**CBCP**) di aree **tutelate** per **legge** e **non** interessate da **specifici procedimenti** o provvedimenti ai sensi degli articoli **136**, **138**, **139**, **140**, **141** e **157** del Codice (**CBCP**) stesso, nelle quali la realizzazione degli interventi può avvenire previo **accertamento**, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della **conformità** degli interventi medesimi alle previsioni del Piano e dello strumento urbanistico comunale;
- 8) l'**individuazione** delle aree gravemente **compromesse** o **degradate**, ai sensi dell'articolo **143**, comma **4**, lettera **b**), del Codice (**CBCP**);
- 9) l'**individuazione**, ai sensi dell'articolo **143**, comma **1**, lettera **e**), del Codice (**CBCP**), di **ulteriori contesti diversi** da quelli indicati all'articolo **134**, da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione;
- 10) la **ricognizione** dei **beni culturali** tutelati ai sensi della parte **II** del Codice (**CBCP**) limitatamente ai provvedimenti emessi dal Ministero competente e che connotano significativamente il paesaggio.

I beni paesaggistici ed ulteriori contesti individuati dal **PPR** nel comune di Talmassons sono:

- 1) le rogge dei **Molini**, **Fossalat**, e del **Ponte** ed il torrente **Cormor**;
- 2) territori coperti da **foreste** e da **boschi**, specialmente in prossimità dell'area di variante.

La legge regionale **29/2017** 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).*

I **termini** stabiliti dal **PPR** (piano paesaggistico regionale) sono di **due anni** dall'entrata in **vigore** (**PPR**, norme di attuazione, articolo **13**, comma **1**).

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**).

La variante qui presentata **non** costituisce conformazione o **adeguamento** generale al **PPR**.

**In attesa** della conformazione o **adeguamento** generale previsto dalla legge, per i beni paesaggistici già **vale** la **salvaguardia** indicata dallo stesso **PPR**. Per compatibilità con contenuti e prescrizioni di PPR vedasi il paragrafo **A 6**);

**g)** norme in materia di attività commerciali (LR **29/2005**, DPREG **69/2007**).

La legge regionale **29/2005** e il decreto del presidente della Regione **69/2007** non valgono propriamente per somministrazione di alimenti e bevande.

Tuttavia si può segnalare che, per commercio:

- 1)** le attività aventi superficie di vendita da m<sup>2</sup> **400** a m<sup>2</sup> **1.500** sono qualificate **medie strutture**;
- 2)** le **medie strutture** possono essere localizzate, tra l'altro, in zone omogenee proprie a **destinazione commerciale**;
- 3)** per le medie strutture sono richiesti **parcheggi** nelle seguenti misure:
  - 3.1) stanziali:** **1** posto macchina per ogni **2** addetti;
  - 3.2) di relazione:** **150%** della superficie di vendita.  
Se la superficie coperta complessiva supera m<sup>2</sup> **1.500** la percentuale è del **200%**.

#### A 5.4) PIANI COMUNALI DI SETTORE.

Le norme di settore rispetto alle quali potrebbe incidere la variante sono essenzialmente per **commercio**, per **acustica**, per **telefonia mobile**, per il **traffico** e **viabilità**.

Valgono per il comune i piani di settore seguenti:

- a) piano di classificazione **acustica**;
- b) piano del **commercio**, valido per le **grandi strutture** di vendita;
- c) piano per la **telefonia** mobile;
- d) piano del **traffico** e dei percorsi ciclabili.

Per il **commercio** il Comune è dotato anche di **criteri** e **modalità** disciplinanti il rilascio delle autorizzazioni amministrative per **medie strutture** di vendita.

Per **acustica** il comune è dotato di un **piano di classificazione**.

Il piano comunale di classificazione acustica definisce essenzialmente:

- a) l'area oggetto di variante: classe **II**;
- b) la **campagna** circostante: classe **II**;
- c) fasce di rispetto in classe **III** e **IV** che non riguardano la zona di variante.

Le classi acustiche costituiscono essenzialmente motivo di **limitazione** del rumore ivi emesso e/o immesso, e le fasce di rispetto stradale motivo di limitazione del rumore prodotto dal traffico.

Il piano di classificazione acustica indica inoltre, mediante un asterisco nero, le **criticità**.

La modifica di classificazione di zona del piano regolatore generale comunale implica un **adeguamento** del piano di **classificazione acustica**, che sarà compiuto **contestualmente** o **dopo** l'approvazione della variante qui presentata.

Per la **telefonia** mobile il Comune è dotato di un **piano**, approvato ai sensi della legge regionale **28/2004**, che tiene luogo del regolamento di cui alla legge regionale **3/2011** come previsto da questa stessa all'articolo **29**, comma **3**.

Il piano comunale per la telefonia mobile:

- a) riconosce che **né** nel sito **né** nelle immediate vicinanze vi sono **stazioni radio base**;
- b) **non** individua **né** nel sito **né** nelle immediate vicinanze **aree di ricerca** presentate dai gestori;
- c) **non** individua **né** nel sito **né** nelle immediate vicinanze come **area preferenziale** per l'installazione di **antenne**.

L'intensità di **campo elettromagnetico** rilevata dal piano comunale per la telefonia mobile nei **pressi** del **centro ippico** è inferiore a **1 V/m**.

Ai fini della tutela della salute umana da sistemi fissi di telefonia cellulare il riferimento sono il decreto del Ministero dell'ambiente **381/1998** e il decreto del Presidente del consiglio dei ministri **8 7 2003**.

I decreti fissano come obiettivo di qualità un'intensità di campo elettrico di **6 V/m**.

Per il **traffico** il Comune è dotato di un **Piano** per il **traffico** e piano locale della viabilità e del **traffico ciclistico**.

Il piano, tra l'altro:

- a) classifica la strada regionale **ex provinciale 65** (Ungarica) come strada di **scorrimento**;
- b) classifica la strada di accesso dalla strada regionale **ex provinciale 65** (Ungarica) all'area di variante come strada **locale**.

## A 5.5) PIANI E NORME SOVRAORDINATE.

Le principali norme **sovraordinate** rispetto alle quali potrebbe incidere la variante sono:

- a) il **piano urbanistico regionale generale (PURG)** (DPGR **826/1978**).  
Questo prevede, di interessante rispetto alla variante qui presentata:
- 1) classificazione delle **aree agricole** a sud del comune, in è compresa l'area di variante di **variante**, con zona di **interesse agricolo**;
  - 2) possibilità di zone **H** (commerciali).  
In particolare la zona **H2** corrisponde (...) *alle zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale.*  
Il **piano urbanistico regionale (PURG)** non esclude **altre** categorie urbanistiche, tanto che la legge regionale **21/2015**, articolo **6** ne sostiene la validità.  
In questo caso a Talmassons la particolare categoria urbanistica è la zona **T** (di parcheggio privato);
- b) il decreto regionale di revisione degli standards urbanistici (DPGR **126/1995**).  
Questo prevede, di interessante rispetto la variante qui presentata:
- 1) dotazione minima di **servizi** ed attrezzature collettive nel comune per complessivi **14 m<sup>2</sup>** per ogni **abitante**, di cui almeno **5** per verde, sport e spettacoli;
  - 2) che *Nelle aree di pertinenza delle attrezzature destinate allo sport ed agli spettacoli all'aperto ovvero in prossimità delle stesse, gli strumenti urbanistici generali od attuativi dovranno prevedere adeguati spazi da destinare a parcheggi di relazione, di cui al precedente art. 10, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due utenti previsti, fatta salva la possibilità di computare, per il soddisfacimento dello standard, i parcheggi pertinenti ed attrezzature attigue, per le quali non sia prevista una utilizzazione contemporanea (articolo 14, comma 11);*
- c) la **terza legge urbanistica** regionale (LR **5/2007**).  
La legge, tra l'altro, definisce **nuovi strumenti** di pianificazione urbanistica, regionali e comunali, e nuovi **contenuti** e nuove **procedure** per la loro formazione.  
Soprattutto la legge prevede un nuovo piano urbanistico regionale, il Piano territoriale regionale (**PTR**), a suo tempo redatto e poi superato dal Piano di governo del territorio (**PGT**), previsto dalla legge regionale **22/2009**.  
L'**entrata in vigore** del Piano di governo del territorio (**PGT**) è prevista dalla legge regionale **15/2014** il **dodicesimo mese** a decorrere dalla data di pubblicazione del decreto di approvazione del Piano paesaggistico regionale, avvenuta il **9 5 2018**;
- d) il **codice** regionale dell'**edilizia (CRE)** (LR **19/2009**);

Il codice, tra l'altro, fissa nuove **definizioni** per **parametri edilizi**, tipi di **intervento** e **destinazioni d'uso**.

Il piano regolatore generale comunale è **già** adeguato a queste **definizioni**;

- e) la **legge** regionale per **varianti** urbanistiche di livello **comunale** e contenimento del **consumo di suolo** (LR **21/2015**);

La legge ri-disciplina le varianti **non sostanziali** (di **livello comunale**) e le varianti anche sostanziali per **insediamenti produttivi**.

Per approfondimenti vedasi il paragrafo **A 5.6**);

- f) le **norme** per l'applicazione del principio dell'**invarianza idraulica** (LR **11/2015** e DPREG **83/2018**).

Queste norme prevedono, tra l'altro, che le varianti degli strumenti urbanistici comunali generali **qualora** comportino trasformazioni urbanistico – territoriali e **necessitano** del **parere geologico** sono soggette al rispetto del principio dell'**invarianza idraulica**.

*L'invarianza idraulica è principio secondo il quale la trasformazione di un'area avviene senza provocare aggravio della portata di piena del corpo idrico o della rete di drenaggio ricevente i deflussi originati dall'area stessa; l'invarianza idraulica non costituisce misura per il risanamento e la messa in sicurezza delle aree soggette a pericolosità idraulica bensì rappresenta un criterio elementare di sviluppo sostenibile che consente di pianificare le trasformazioni in modo da non aggravare le situazioni esistenti;*

- g) norme **sanitarie**.

Per **sanità** vale il testo unico delle leggi sanitarie (regio decreto **1265/1934**).

Metodi e cautele sono previste dalle numerose **leggi** e **regolamenti** di settore ambientale o igienico sanitario, e possono essere prescritte dalle **autorità** preposte in sede di formazione della **variante** e del **titolo abilitativo** per le opere.

## **A 5.6) LEGGE REGIONALE 21/2015.**

La legge regionale **21/2015**, entrata in vigore il **1° ottobre 2015**, contiene importanti previsioni in materia di pianificazione urbanistica.

In particolare, tra l'altro, la legge istituisce le così dette varianti di livello comunale, fissando **condizioni, limiti di soglia e modalità operative** per varianti che seguono procedure **semplificate**, cioè che si esauriscono a livello **comunale** (capo II).

La variante qui presentata **non rientra** in queste, principalmente perché **esorbita condizioni** di cui all'articolo **3** e **limiti di soglia** di cui all'articolo **4**.

L'articolo **3** (condizioni), comma **1**, lettera **a**) prevede che: *rientrano tra le varianti di livello comunale le varianti che modificano unicamente le zone omogenee e le categorie urbanistiche già previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali, attraverso l'adattamento, l'ampliamento o la riduzione dei perimetri delle stesse, purché non in conflitto con gli obiettivi e le strategie degli impianti strutturali;*

La variante nella fattispecie **riduce** il perimetro di due **zone omogenee E (E4, E6)** ma inserisce tre zone **nuove**: una zona omogenea **S5** (per servizi e attrezzature collettive, di iniziativa privata), zona omogenea **H2** (commerciale prevista) e una zona omogenea **T** (di parcheggio privato);

Le **condizioni** sono dunque superate nel momento in cui la variante non è né di adattamento né di ampliamento di zone esistenti.

Le **tipologie** di zona sono **già previste** dal piano regolatore generale.

Rispetto ai **limiti di soglia** di cui all'articolo **4** la variante **riduce** le zone omogenee **E** (agricole) (**E4 A, E6**) non per adattamento del perimetro di zone esistenti, ma per inserire le tre zone nuove.

Per questo motivo anche i **limiti di soglia** sono superati.

Rispetto alle **modalità operative**, le zone omogenee **S, H2** e **T** non rientrano nei casi considerati dalla legge regionale **21/2015**, articolo **5**.

La legge regionale **21/2015** inoltre aggiunge alla legge regionale **5/2007** l'articolo **63 quinquies**, secondo cui *La formazione degli strumenti urbanistici generali comunali e loro varianti i cui contenuti prevedono nuove zone omogenee D e H, come definite dal PURG approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 15 settembre 1978, n. 0826/Pres. (Approvazione del Piano urbanistico regionale generale), di seguito denominato PURG, ovvero l'ampliamento delle stesse, non rientranti nella fattispecie delle varianti di livello comunale di cui al capo II della legge regionale 25 settembre 2015, n. 21 (Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo del suolo), oltre a quanto disposto in materia di contenuti, procedure di adozione e approvazione, nonché di validità temporale e salvaguardia ai sensi degli articoli 63 bis e 63 ter, deve dimostrare e*

*documentare tutte le condizioni riportate nel comma 5 e rispettare i criteri operativi dei commi 6 e 7 (legge regionale 5/2007, articolo 63 quinquies, comma 3; articolo 10, comma 3);*

La variante qui presentata prevede una nuova zona **H**, ragione per cui andranno documentate e dimostrate le condizioni richieste dal **capo III**, art. **10**, comma **5**. Per ogni condizione è prevista dimostrazione e documentazione mediante specifici **criteri operativi** (articolo **10**, commi **6 e 7**), trattati al paragrafo **5.6.1**).

### A 5.6.1) CONDIZIONI E CRITERI OPERATIVI.

Le **condizioni**, da dimostrare secondo determinati **criteri operativi**, per le ipotesi di nuove zone commerciali **H** sono:

- a) l'**ulteriore** comprovato **fabbisogno insediativo** rispetto a quello previsto negli strumenti urbanistici comunali in vigore, riconducibile a **dinamiche o andamenti socioeconomici** di nuova evidenza e dai cui effetti si percepiscano presupposti sostanziali per rivedere il vigente dimensionamento.

Questo va dimostrato secondo i seguenti **criteri operativi**:

- 1) **riferirsi** all'attualità della **domanda** di **nuove** attività **commerciali** o di ampliamento di quelle esistenti, che illustrino in termini quantitativi e qualitativi le **iniziative** imprenditoriali e le **linee strategiche** di sviluppo, le **azioni** per il raggiungimento degli obiettivi e i **risultati** attesi, nonché la **sostenibilità** economica e finanziaria degli interventi previsti;
- 2) **ricondurre** le **trasformazioni territoriali** comportanti riduzioni di aree naturali o agricole a una dimensione **non eccedente** le **strette esigenze** di soddisfacimento dei **nuovi fabbisogni** insediativi;
- 3) **comprovare** che in termini funzionali e dimensionali gli ulteriori fabbisogni determinino **carichi insediativi compatibili** vuoi con i livelli di **servizio** delle **reti** infrastrutturali e con la dotazione di **attrezzature collettive**, vuoi con la **tutela del paesaggio**.

L'**ulteriore fabbisogno** insediativo rispetto a quello previsto nello strumento urbanistico comunale in vigore è riconducibile alla circostanza il commercio al dettaglio o per **somministrazione di alimenti e bevande** è necessaria nel **contesto** di un'attività di **maneggio**, che a sua volta costituisce una **specificità** nel più ampio contesto comunale.

Inoltre il commercio come previsto costituisce un **punto di sosta** attrattivo se non necessario anche per gli utenti dell'**itinerario ciclabile** Udine - laguna di Marano.

La **linea strategica** di sviluppo è quindi di consentire un'attività imprenditoriale di **qualità**, capace di **valorizzare** il **territorio** e costituire un elemento di **attrattività** per la **ricreazione** e il **tempo libero**, a **supporto e complemento** di un'attività che costituisce una specificità per il territorio di Talmassons.

L'**azione** prevista è costituire una **nuova** zona **H (H2)** (commerciale prevista) **riconvertendo** una peraltro limitata zona **E6** (agricola) perimetrata di centro ippico, quindi di insediamento, per realizzare un'attività di **somministrazione di alimenti e bevande** all'interno di un impianto esistente, utilizzando - riutilizzando strutture esistenti.

Il **fabbisogno** di zona **H (H2)** è di circa m<sup>2</sup> **2.500**.

L'azione si accompagna alla riconversione in zona **S5 - CS\*** (sport al chiuso e all'aperto e spettacoli all'aperto) (di iniziativa privata) **riconvertendo** per buona parte una zona agricola **E6** (di interesse agricolo) e in piccolissima parte una zona agricola **E4 A** (di interesse paesaggistico presso acqua), allo scopo di assegnare all'impianto una **valenza** di interesse **generale**, come indicato al paragrafo **A 3.4**), e come già previsto per altro centro ippico sia pure di diversa tipologia.

Le zone **E6** ed **E4 A** indicate sono **già perimetrata** per intero nel **piano regolatore generale comunale vigente** come **centro ippico**.

I **risultati attesi** sono una **presenza** di **utenti** che utilizzino l'apparato **commerciale** di somministrazione di alimenti e bevande con l'apparato prettamente dedicato all'**equitazione**, creando una **sinergia** capace di esercitare un'**attrazione** che vada oltre il limite comunale.

Gli interventi previsti sono di **utilizzo** e **riutilizzo** di strutture **esistenti**, eventualmente con **limitate** integrazioni, e per questo motivo l'opera di costruzione è **nulla** o **limitata**, con conseguenti assenza o limitatezza degli oneri economici e finanziari.

Analogamente può considerarsi che il **centro ippico** ha già una sua utenza, che è sufficiente a sostenere l'attività.

Quanto a **trasformazioni territoriali**, la previsione di zona **H non** comporta **riduzione** di aree **naturali** o **agricole**, essendo l'**impianto** già **esistente**, ed occupando esso, con vari usi, tutta l'area ora riclassificata zona **H2**.

In questo senso la riclassificazione non comporta **consumo** ulteriore di **suolo**.

Quanto alla **compatibilità** della **previsione** con i **livelli** di **servizio** delle reti **infrastrutturali**, con la **dotazione** di **attrezzature collettive** e con la **tutela** del **paesaggio** vale quanto segue.

Il **carico insediativo** è **compatibile** con i **livelli** di **servizio** delle reti infrastrutturali in quanto vi sono **limitazioni** alla **superficie di vendita**.

La **limitazione** è a **800 m<sup>2</sup>**, di cui **500 coperti** e **300 scoperti**.

L'area è servita da una viabilità che si distacca dalla strada regionale **ex provinciale 65** (Ungarica), e vi arriva dopo un percorso di circa **400** metri.

Il primo tratto, di circa **250** metri, attraversa la parte **sud** del centro abitato di Sant'Andrat, caratterizzata da una **densità** insediativa **medio bassa**.

L'ultimo tratto, di circa **150** metri, ha la parte più a sud sterrata, e la variante ne prevede l'**asfaltatura**.

I **giorni** e gli **orari** di frequentazione **significativa** del centro sono quelli tipici **prefestivi** e **festivi**, in cui non vi è traffico per motivi di lavoro, studio, commercio, prestazioni di servizi.

La strada regionale **ex provinciale 65** (Ungarica) disperde poi gli utenti nelle varie direzioni: nord, est, ovest, tal che anche l'**incidenza** sulla strada

regionale **252** (di Palmanova, o Napoleonica) (strada extraurbana di primo livello) è **poco significativa**.

In ogni caso la **diramazione** della strada regionale **252** (di Palmanova, o Napoleonica), è mediante **rotatoria**, e il grado di saturazione qui è del **21%**, **basso** (vedasi Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica, **PRITMML**, elaborato **1b bis**).

Da aggiungersi che la **superficie di vendita** prevista nelle zone **H2** del **centro ippico**, di massimo **500** metri quadri, è di soli **100** metri quadri **superiore** a quella ammessa in generale nei **nuclei di matrice storica (B0)**, e di ben **1.000** metri quadri **inferiore** a quella ammessa in generale in altre zone residenziali di completamento (**B1, B2**).

Il **livello di servizio stradale** è peraltro **testato** mediante le attività **esistenti**.

Quanto alle **reti tecnologiche**, per alcune la zona è allacciata alle reti generali, per altre è provvista di sistemi autonomi, come indicato al paragrafo **A 3.1**).

In particolare per approvvigionamento **idrico** e lo scarico di acque reflue è da osservarsi che l'attività commerciale come descritta ha **consumi** e **scarichi minimi**, derivanti quasi esclusivamente da servizi igienici.

In ogni caso la variante prevede la **verifica** e l'**adeguamento** secondo necessità delle **urbanizzazioni**.

Per **attrezzature collettive** le zone **H**, particolarmente quelle di insediamenti singoli, non ne hanno necessità, se non di **parcheggi** in misura adeguata. Peraltro la zona **H** si accompagna a una zona per **servizi** e **attrezzature collettive S5 - CS\*** (sport al chiuso e all'aperto e spettacoli all'aperto) (di iniziativa privata).

Quanto a **tutela del paesaggio**, vale quanto indicato al paragrafo **A 6**);

- b)** la **preminente saturazione** delle aree **già destinate** alle funzioni **insediative** nell'ambito delle corrispondenti zone **H**.

Il criterio operativo regionale è che l'estensione e la conformazione fisica delle superfici edificabili comprese nelle **vigenti zone** non preminentemente residenziali e non preminentemente produttive non consentano l'attuazione degli ulteriori **fabbisogni insediativi**.

Le zone **H3** (commerciali esistenti) presenti sul territorio sono **sature**, se così si intende che il loro spazio è impegnato.

Di zone **H2** (commerciale prevista) a Talmassons ne esiste solamente una, a nord ovest di Flumignano, lungo la strada regionale **252** (di Palmanova, o Napoleonica).

La zona **H2** a nord ovest di Flumignano è attualmente **libera**, e la sua occupazione comporterebbe **consumo** di **suolo**, essendo essa area di **campagna aperta**.

Ma soprattutto la zona **H2** a nord ovest di Flumignano non soddisfa il fabbisogno di una zona **H2 unita a maneggio**, impianto che in relazione agli **obiettivi** generali di **valorizzazione** del territorio e **ricreazione** assume una valenza di **servizio o attrezzatura collettiva**.

L'area oggetto della **variante** qui presentata invece è già **occupata**, e quindi non costituisce ulteriore insediamento;

- c)** la **prevalente occupazione** dei volumi **extra-residenziali** già edificati sui volumi complessivamente esistenti nelle zone omogenee **D e H**.  
 Il criterio operativo regionale è che l'entità e la disposizione planivolumetrica delle superfici coperte degli insediamenti non occupati presenti sulle vigenti zone non preminentemente residenziali e non preminentemente produttive **non consentano** l'attuazione degli **ulteriori fabbisogni** insediativi;  
 Qui può riprendersi il concetto già espresso alla lettera **b)**, che a Talmassons l'unica zona **H2** è attualmente libera, e quindi non rileva ai fini della prevalente occupazione di volumi extra-residenziali già edificati.  
 I volumi extra-residenziali edificati ricadenti in zone **H3** sono tutti o quasi tutti occupati.  
 Ma ciò che rileva principalmente è che questi **volumi** sono posti lungo la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) o in **centro abitato**, mentre la zona proposta dalla variante qui presentata è in adiacenza a un **maneggio**, da cui trae motivo.  
 La stessa zona **H2** di Sant'Andrat in fondo è su un'area edificata, da utilizzare o ri-utilizzare;
- d)** la **congruità commerciale** dei **piani** di settore del **commercio** alla vigente normativa.  
 Questa condizione **non rileva** rispetto alla variante qui presentata.  
 Il piano di settore del commercio è previsto dalla legge regionale **29/2005**, articolo **15**, comma **3**, per i comuni che intendono collocare sul proprio territorio esercizi di vendita al dettaglio di grande struttura (superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup> **1.500**), mentre la superficie di vendita qui proposta è non superiore a m<sup>2</sup> **500**;
- e)** la **compatibilità urbanistica e ambientale** della scelta di localizzazione degli esercizi di vendita di grande struttura.  
 La condizione da dimostrare **non rileva** rispetto alla variante qui presentata, **non** avendo questa per oggetto esercizi di vendita al dettaglio di **grande struttura**, tipica degli esercizi aventi superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup> **1.500**.

## A 6) ASPETTI PAESAGGISTICI.

La variante rispetta il decreto legislativo **42/2004**, articolo **143**, laddove questo prevede che a fare data dall'adozione del piano paesaggistico **non** sono consentiti sugli immobili e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico di notevole interesse pubblico dichiarate (articolo **136**), nelle aree tutelate per legge (articolo **142**) e in altre aree individuate dal piano paesaggistico regionale (articolo **143**) e suoi adeguamenti (articolo **156**) interventi **in contrasto** con le **prescrizioni** di tutela previste nel piano stesso.

Le prescrizioni di tutela del piano paesaggistico regionale (PPR), fino all'adeguamento e conformazione del piano regolatore generale comunale, sono quelle di cui al **PPR, norme** di attuazione, articolo **58**, secondo cui a far data dall'adozione del PPR **non** sono consentiti sui beni paesaggistici di cui al titolo **II** (parte strategica), capo **II** (immobili e aree di notevole interesse pubblico) e capo **III** (beni paesaggistici tutelati per legge), intervenuti **in contrasto** con le **prescrizioni d'uso** del PPR medesimo.

Le prescrizioni d'uso del PPR sono per **categorie di beni**.

Quelle che qui interessano sono quelle per fiumi, torrenti e **corsi d'acqua**, riportate nelle **norme** di attuazione del **PPR** all'articolo **23**, comma **8**.

In ordine a queste può considerarsi che la variante di piano regolatore generale comunale qui presentata:

- a) **non** prevede interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione che alterino la **morfologia fluviale**;
- b) **non** prevede interventi e opere che determinino una riduzione dello stato di conservazione di habitat **Natura 2000** o di habitat di interesse conservazionistico;
- c) **non** interviene su **alvei fluviali ampi** come i fiumi Tagliamento, Fella e Isonzo;
- d) **non** prevede interventi che occludano le **visuali panoramiche** che si aprono dai tracciati o dai belvedere accessibili al pubblico o che occludano la vista dal corso d'acqua dei beni culturali individuati nel quadro conoscitivo e che si collocano all'interno delle fasce di rispetto;
- e) **non** prevede l'insediamento di nuovi impianti per il trattamento dei materiali provenienti da attività **estrattiva**;
- f) **non** prevede nuove **darsene** in ecotopi con funzione di *core area* della rete ecologica regionale;
- g) **non** prevede l'installazione di **mezzi pubblicitari** lungo le strade panoramiche;
- h) **non** prevede la realizzazione di tipologie di **recinzioni** in **alveo** che riducano l'accessibilità del corso d'acqua e le possibilità di spostamento della fauna, nonché trasformazione del suolo che comportino l'aumento della superficie impermeabile in alveo.

Si ricorda che presso i corsi d'acqua valgono comunque le norme sovraordinate, statali e regionali;

- i) **non** prevede trasformazione **profonda** dei **suoli**, movimenti di terre e altri interventi che turbino gli equilibri idrogeologici o alterino il profilo del terreno;

- l) **non** contiene siti inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'**Unesco** né rete **Natura 2000**, né **geositi**.  
Per interventi regolati dal Piano di tutela delle acque vale il Piano di tutela delle acque;
- m) **non** prevede realizzazione di gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche o elettriche e relative opere accessorie fuori terra (**cabine di trasformazione**, di **pressurizzazione**, di **conversione**, di **sezionamento**, di **manovra** eccetera).  
In ogni caso valgono per legge le **prescrizioni d'uso** delle norme di attuazione del Piano paesaggistico regionale;
- n) **non** prevede l'**intubazione** di corsi d'acqua;
- o) **non** prevede la realizzazione di nuove **discariche**.

Si conviene che secondo il comma **3** dell'articolo **15** delle **norme** di attuazione del **PPR** tutte le disposizioni del PPR riguardanti beni paesaggistici **prevalgono** nei termini previsti dal PPR stesso o dalla legge sulle disposizioni difformi eventualmente contenute in ogni altro strumento di pianificazione.

Quanto alle modifiche della variante qui presentata vale la pena di ricordare che la zona del centro ippico è **già** stata oggetto di un piano regolatore particolareggiato comunale, **approvato**, **convenzionato** e sostanzialmente **attuato**.

L'area ha raggiunto un **assetto definito**, che può avere alcune modifiche e integrazioni, ma che nell'impianto generale, anche per il tempo recente di realizzazione, può considerarsi **consolidato**.

Inoltre la variante prevede norme a **tutela** del **paesaggio**, come **distanze**, **verde** e l'utilizzo di **materiali** determinati, **sintonizzati** con la **tradizione** locale e l'ambiente **agrario**, e **altro**.

## **B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE.**

### **B 1) ZONIZZAZIONE**

Nella **zonizzazione** le previsioni per l'area **perimetrata** con linea continua rossa sono così modificate:

da: zona **E6** (di interesse agricolo)

a: zona **S5 - CS\*** (verde sport e spettacoli all'aperto: sport al chiuso e all'aperto e spettacoli all'aperto, di iniziativa privata);

da: zona **E6** (di interesse agricolo)

a: zona **T** (di parcheggio privato);

da: zona **E6** (di interesse agricolo)

a: zona **H2** (commerciale, prevista);

da: zona **E4 A** (di interesse agricolo-paesaggistico, presso acqua)

a: zona **S5 - CS\*** (verde sport e spettacoli all'aperto: sport al chiuso e all'aperto e spettacoli all'aperto, di iniziativa privata),

perimetro di **Centro ippico** soppresso;

da come indicato nei grafici di **PRGC VIGENTE**, ai paragrafi **D 1.1.2.1)** e **D 1.1.2.2)**, a come indicato nei grafici di **PRGC VARIANTE**, ai paragrafi **D 2.1.2.1)** e **D 2.1.2.2)**.

**B 2) STRATEGIA DI PIANO.**

Nella **strategia di piano** le previsioni per l'area **perimetrata** con linea continua sono così modificate:

da: **Area di interesse agricolo**

a: **Servizio o attrezzatura collettiva** (verde, sport e spettacoli all'aperto);

da: **Area di interesse agricolo**

a: **Insedimento commerciale previsto;**

simbologia di **Area sportiva-ricreativa** rimossa.

da come indicato nel grafico di **PRGC VIGENTE** al paragrafo **D 1.2.2)** a come indicato nel grafico di **PRGC VARIANTE** al paragrafo **D 2.2.2).**

**B 3) NORME DI ATTUAZIONE**

Le **norme** di **attuazione** sono modificate e integrate da come indicato al paragrafo **D 1.3)** a come indicato al paragrafo **D 2.3)**.

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

**B 4) OBIETTIVI, STRATEGIE, LIMITI DI FLESSIBILITÀ.**

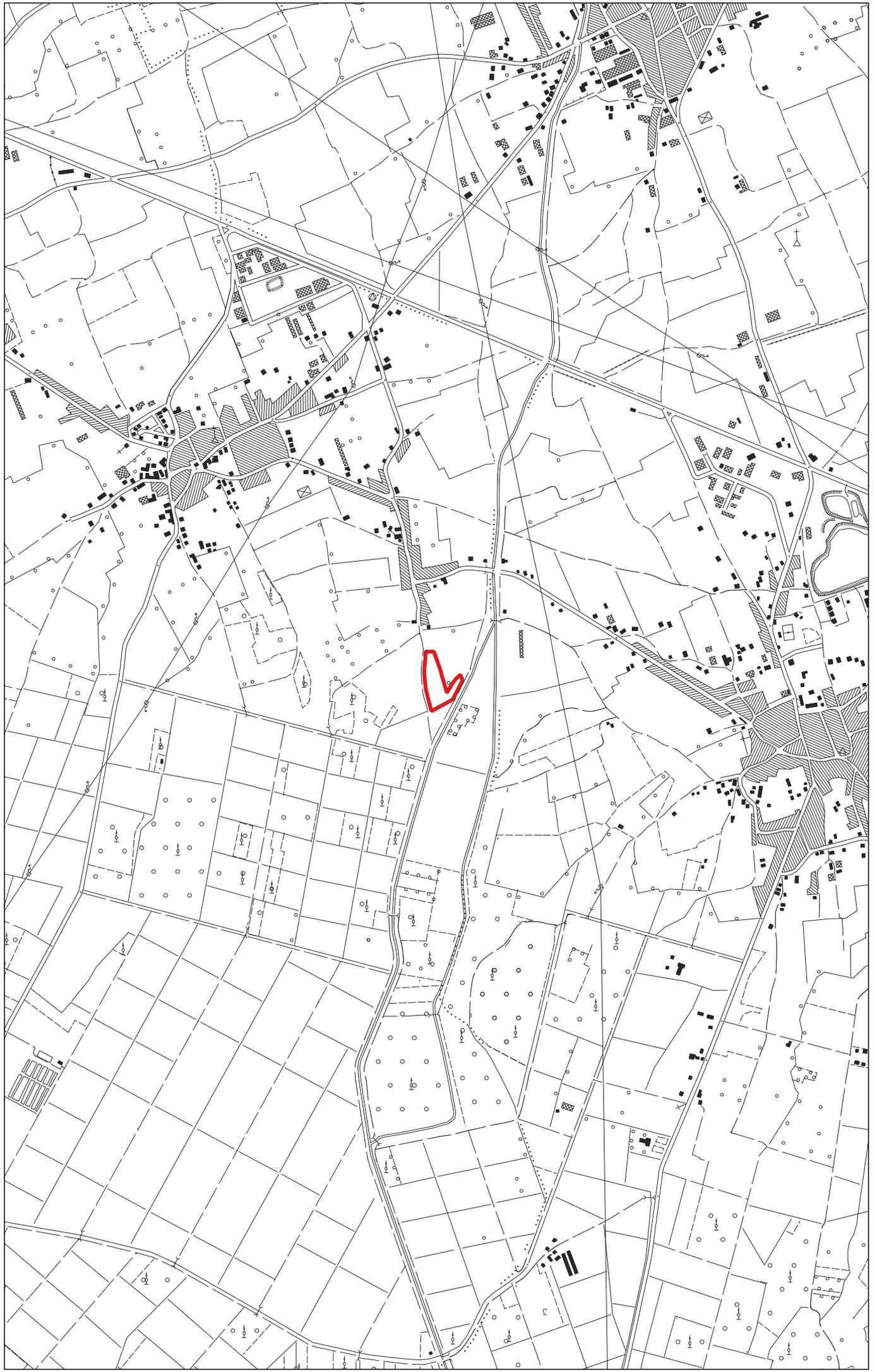
Le **strategie** sono modificate e integrate da come indicato al paragrafo **D 1.4)** a come indicato al paragrafo **D 2.4)**.

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



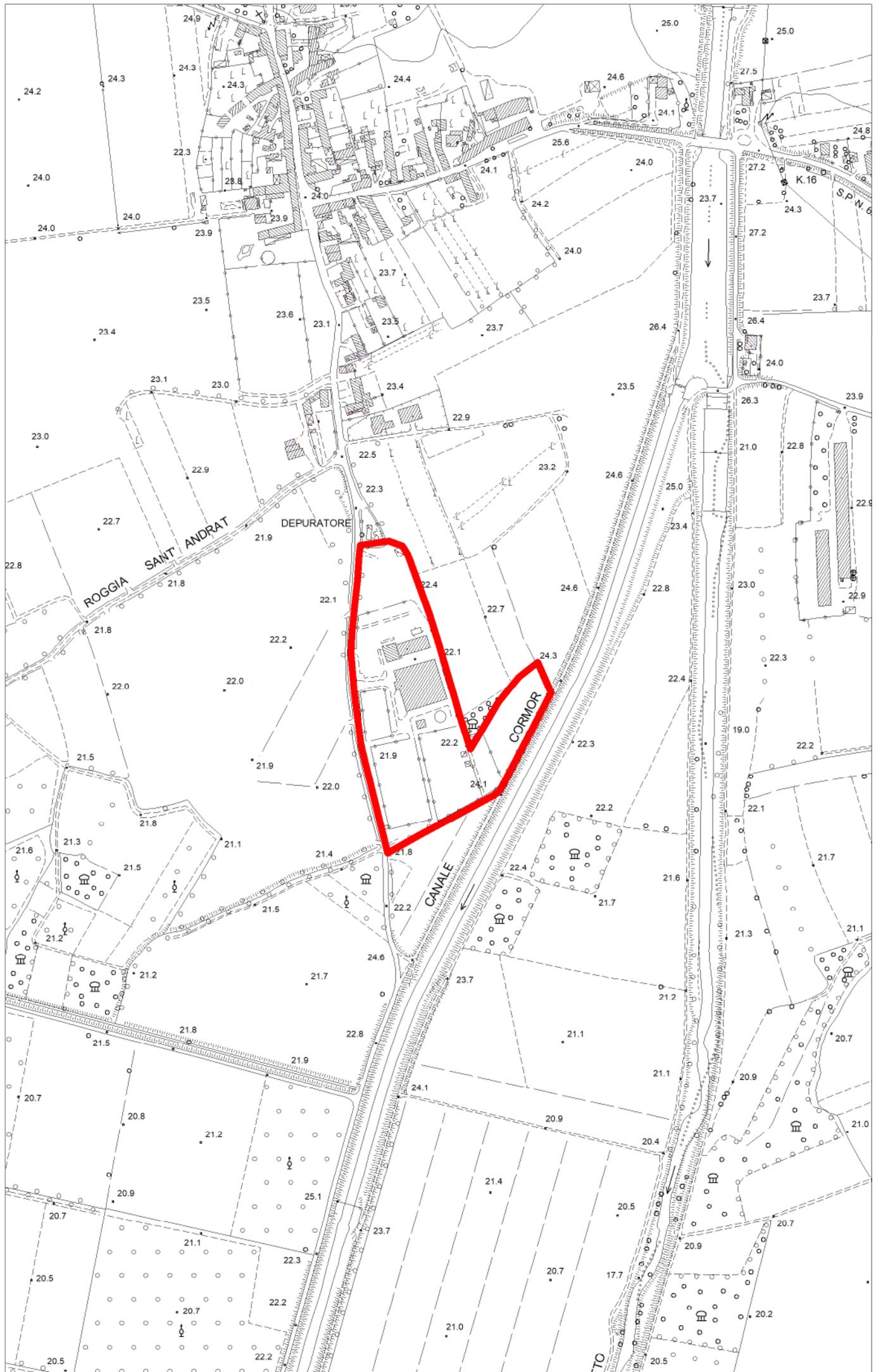
**C 1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE** (scala 1:25 000).

Area di **centro ippico**: perimetrata di colore rosso.



**C 2) INQUADRAMENTO AREALE** (scala 1:5 000).

Area di **centro ippico**: perimetrata di colore rosso.



**C 3) FOTOGRAFIA ZENITALE** (scala 1:5 000).

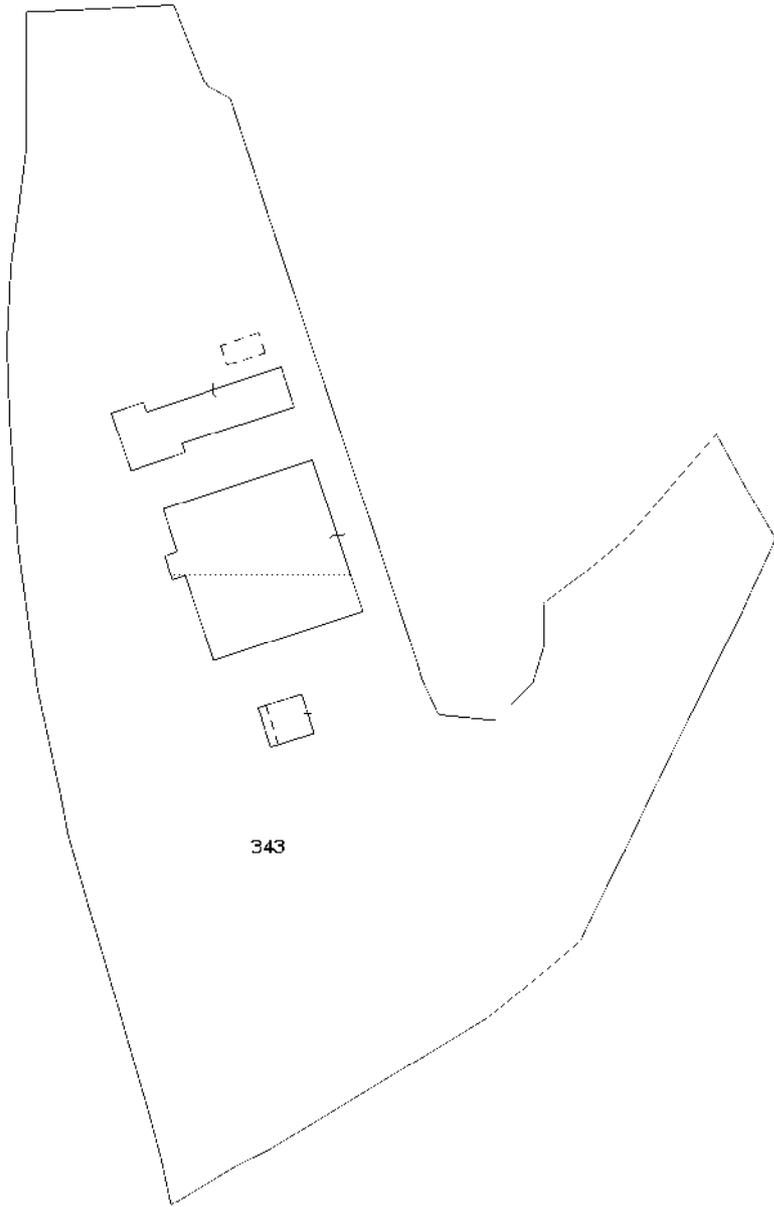
Area di **centro ippico**: perimetrata di colore rosso.





E=38500

N=4500



343

I Particella: 343

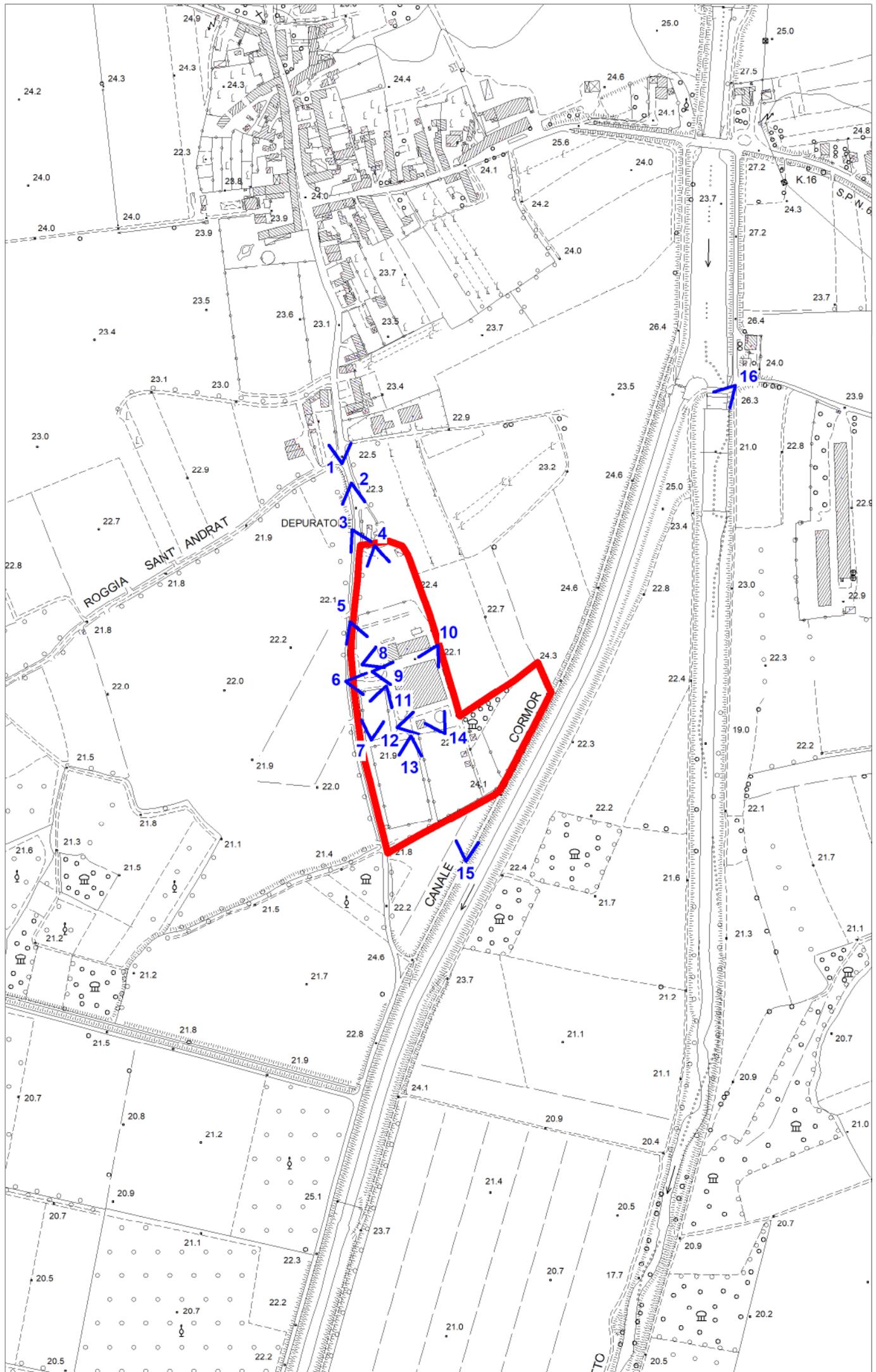
Comune: TALMASSONS  
Foglio: 29  
Richiedente: BARBINA MARCO

Scala originale: 1.2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

29-Apr-2016  
Prot. n. UD589











1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



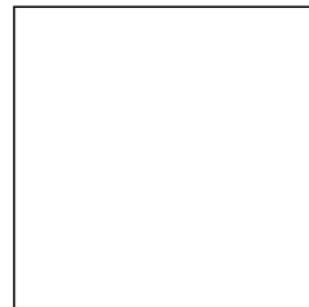
**D 1) PRGC VIGENTE.**



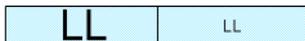


# LEGENDA

## DI ZONIZZAZIONE



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



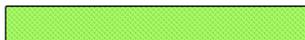
Zona T - di parcheggio privato



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



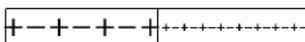
Centro ippico



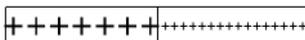
Area di osservazione faunistica



Osservatorio astronomico non professionale



Piano attuativo previgente, perimetro



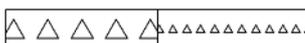
Piano attuativo previsto, perimetro



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



Sito di interesse archeologico



Vincolo paesaggistico, limite da acqua



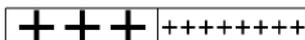
Sito di interesse comunitario (SIC), perimetro



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



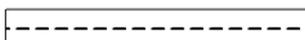
Acquedotto, adduttrice



Linea delle risorgive (variante 28)



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



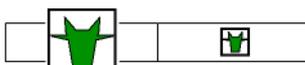
Limite di distanza



Linea di irrigazione



Confine comunale



Allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 Uba



**D 1.1.2.1) 1) GENERALE NORD.**

Estratto.

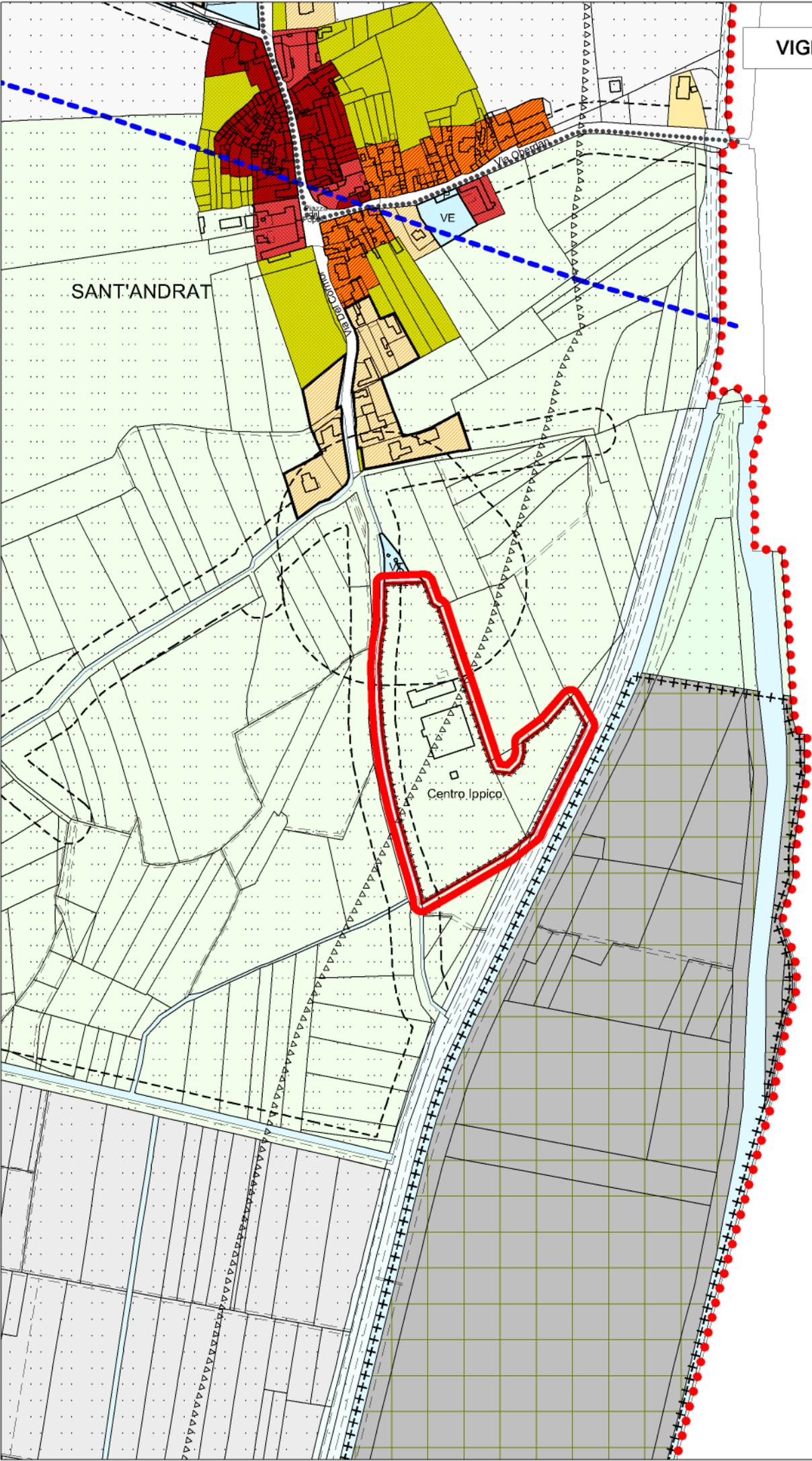
Scala 1 : 5 000.

Area di variante: perimetrata di rosso.

VIGENTE

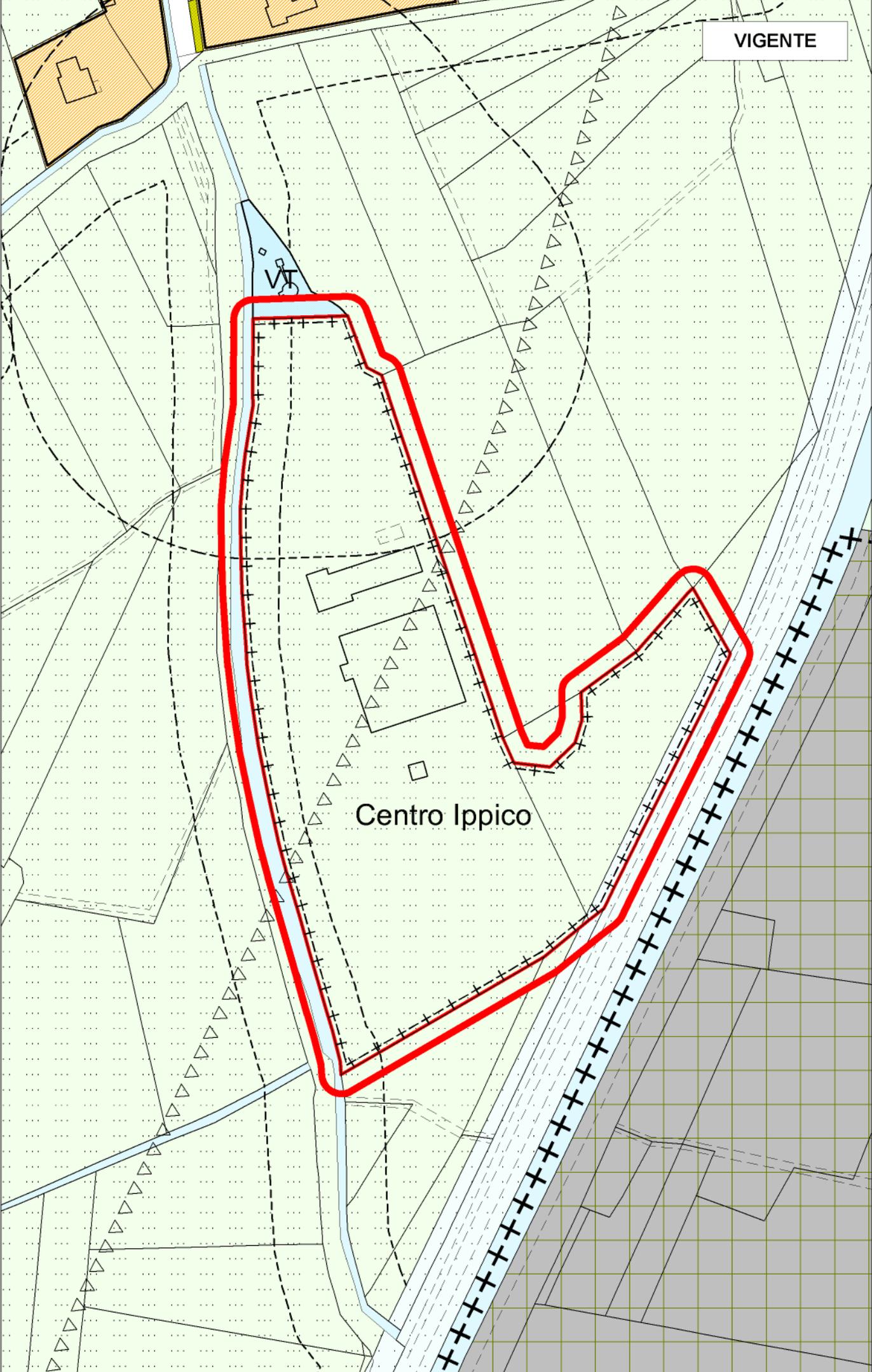
SANT'ANDRAT

Centro Ippico



**E 1.1.2.2) 4) FLUMIGNANO - SANT'ANDRAT.**  
Estratto.  
Scala 1 : 2 000.

Area di variante: perimetrata di rosso.



Centro Ippico





	Nucleo tipico storico
	Insedimento preminentemente residenziale esistente
	Insedimento preminentemente residenziale previsto
	Limite invalicabile
	Insedimento preminentemente residenziale prevedibile
	Insedimento industriale previsto o in corso
	Insedimento industriale esistente
	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
	Campo di espansione produttiva previsto
	Servizio o attrezzatura collettiva: <b>1</b> = Viabilità e trasporti. <b>2</b> = Culto, vita associativa e cultura. <b>3</b> = Istruzione. <b>4</b> = Assistenza e sanità.  Cimitero <b>5</b> = Verde, sport e spettacoli all'aperto. <b>6</b> = 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







## ART. 9. ZONE E - AGRICOLE.

### A) PREVISIONI PER ZONE.

#### A 1) Zona *E4 I* - di interesse agricolo paesaggistico, interna ad area di Prp.

1. Sono ammesse opere di cui a sezione **B**), punti **B 7**) e **B 8**).  
Sono inoltre ammesse di punto **B 6**):
  - a) manutenzione straordinaria di strade, infrastrutture e corsi d'acqua esistenti;
  - b) opere di naturalizzazione territoriale;
  - c) opere per riequilibrio idrogeologico e per difesa da esondazioni.
  - d) *infrastrutture* interrate per irrigazione, fuori da aree di cui al Dlgs **42/2004**, art. **146**, e fuori da Sito di importanza comunitaria, solo in aree già coltivate.  
I progetti sono corredati di una relazione documentata per individuare e valutare i principali effetti che essi possono avere su Sito di importanza comunitaria e su Aree di biotopo naturale, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi.  
Il prelievo di acqua per l'irrigazione di cui sopra oltre che alle autorizzazioni di legge è soggetto a concessione.
2. Fino ad approvazione di *Prp* sono comunque vietati:
  - a) strade di nuova costruzione;
  - b) infrastrutture di nuova costruzione elevate rispetto al piano di campagna;
  - c) bonifica idraulica, riordino fondiario e movimenti di terreno consistenti;
  - d) vasche per piscicoltura di nuova costruzione;
  - e) disboscamento e comunque trasformazione in coltivo di aree a bosco o a prato naturale, salvo che in terreni ritirati da produzione temporaneamente per intervento pubblico;
  - f) sradicamento di piante ed estrazione di ceppaie, eccetto per pioppeti e colture specializzate;
  - g) modifica di stato di corsi d'acqua;
  - h) *cartelli* pubblicitari;
  - i) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto;
  - j) recintazione di fondi se non con siepe *viva*, fatta eccezione *per* aree interessate da attività produttive che si svolgono in manufatti (edifici o altro come vasche *eccetera*) legittimamente realizzati.  
In questo caso la recinzione è realizzata in paletti e rete metallica (escluso lo zoccolo in muratura), *dell'altezza massima di m 2* e con piantagione sui due lati di siepe viva ottenuta con specie autoctone.  
La siepe *viva* può essere *evitata se incompatibile* con la tipologia del manufatto su cui insiste la recintazione;
  - k) pali di cemento per colture;
  - l) *infrastrutture* interrate per irrigazione, in aree di cui al Dlgs **42/2004**, art. **146**, e in Sito di importanza comunitaria, e anche in aree diverse se non già coltivate;

m) ogni altra opera causante sensibile degrado ambientale, salvo quanto previsto al comma 1.

**A 2) Zona E4 E - di interesse agricolo paesaggistico, esterna ad area di Prp.**

1. Sono ammesse le opere di cui a sezione **B**), punto **B 8**).  
Sono inoltre ammesse di *opere di cui al punto B 6*):
  - a) manutenzione straordinaria di strade, infrastrutture e corsi d'acqua esistenti;
  - b) opere di naturalizzazione territoriale;
  - c) opere per riequilibrio idrogeologico e per difesa da esondazioni;
  - d) infrastrutture interrato.
2. Sono comunque vietati:
  - a) strade di nuova costruzione;
  - b) infrastrutture di nuova costruzione elevate rispetto al piano di campagna;
  - c) bonifica idraulica, riordino fondiario e movimenti di terreno consistenti;
  - d) vasche per piscicoltura di nuova costruzione;
  - e) disboscamento e comunque trasformazione in coltivo di aree a bosco o a prato naturale, salvo che in terreni ritirati da produzione temporaneamente per intervento pubblico;
  - f) sradicamento di piante ed estrazione di ceppaie, eccetto per pioppeti e colture specializzate;
  - g) modifica di stato di corsi d'acqua;
  - h) *cartelli* pubblicitari;
  - i) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto;
  - j) recintazione di fondi se non con siepe *viva*, fatta eccezione come per la zona **E4 I**;
  - k) pali di cemento per colture;
  - l) (soppresso);
  - m) ogni altra opera causante sensibile degrado ambientale, salvo quanto previsto al comma 1.

**A 3) Zona E4 A - di interesse agricolo paesaggistico, presso acqua.**

1. Sono ammesse le opere di cui a sezione **B**), punto **B 8**).  
Sono inoltre ammesse:
  - a) *di opere di cui ai punti B 2) e B 4*):
    - 1) ristrutturazione di allevamenti ittici esistenti comportante riduzione di superficie di vasche, riequilibrio idrogeologico e naturalizzazione territoriale;
  - b) *di opere di cui al punto B 6*):
    - 1) manutenzione straordinaria di strade, infrastrutture e corsi d'acqua esistenti;
    - 2) opere di naturalizzazione territoriale;
    - 3) opere per riequilibrio idrogeologico e per difesa da esondazioni;
    - 4) infrastrutture interrato;

2. Sono comunque vietate:

- a) strade di nuova costruzione, eccetto percorso ciclabile previsto in zonizzazione;
- b) infrastrutture elevate rispetto al piano di campagna di nuova costruzione;
- c) bonifica idraulica, riordino fondiario e movimenti di terreno consistenti;
- d) vasche per piscicoltura di nuova costruzione;
- e) disboscamento e comunque trasformazione in coltivo di aree a bosco o a prato naturale, salvo che in terreni ritirati da produzione temporaneamente per intervento pubblico;
- f) sradicamento di piante ed estrazione di ceppaie, eccetto per pioppeti e colture specializzate:
- g) modifica di stato di corsi d'acqua;
- h) cartelloni pubblicitari;
- i) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto;
- j) *recintazione* di fondi se non con siepe *viva*, fatta eccezione come per la zona **E4 I**;
- k) pali di cemento per colture;
- l) ogni altra opera causante sensibile degrado ambientale, salvo quanto previsto al comma 1.

**A 4) Zona E5 G - di preminente interesse agricolo, generica.**

1. Sono ammesse le opere di cui a sezione **B**), punti **B 1)**, **B 2)**, **B 3)**, **B 4)**, **B 5)**, **B 6)** e **B 8)**.

In Area per osservazione faunistica sono ammesse inoltre opere per osservazione faunistica amatoriale, in legno, di dimensione fino a **30 m<sup>3</sup>** e **10 m<sup>2</sup>**.

**A 5) Zona E5 RF - di preminente interesse agricolo, di riordino fondiario.**

1. Sono ammesse le opere di cui a sezione **B**), punti **B 6)** e **B 8)**.

**A 6) Zona E5 RR - di preminente interesse agricolo, di rispetto della residenza.**

- 1. Sono ammesse le opere di cui a sezione **B**), punto **B 2)**, salvo quanto previsto ai commi **2** e **3**.
- 2. Le opere *rispettano una* dimensione massima di **200 m<sup>2</sup>** per ogni lotto.
- 3. Sono vietati allevamenti zootecnici.

**A 7) Zona E5 DA - di preminente interesse agricolo, per depositi agricoli e affini.**

1. È ammesso esclusivamente il riuso dei fabbricati esistenti per svolgere funzioni di deposito materiali edilizi e ricovero macchinari e attrezzature agricole, per edilizia e il movimento terra.

2. Gli interventi sono ammessi esclusivamente entro la consistenza edilizia esistente.
3. Sono vietati allevamenti zootecnici.
4. È consentita la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi, docce e ufficio per la conduzione dell'attività di cui al punto **B 1)** precedente.

**A 8) Zona E6 - di interesse agricolo.**

1. Sono ammesse le opere di cui a sezione **B)**, punti **B 1)**, **B 2)**, **B 3)**, **B 4)**, **B 5)**, **B 6)** e **B 8)**.

## **B) OPERE E INDICI.**

### **B 1) Opere residenziali agricole a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale.**

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria:  $m^2/m^2$  **0,03**;
  - b) distanza da confine:
    - 1) in genere: m **5**, o pari a esistente se inferiore;
    - 2) per opera compresa in programma unitario per lotti contigui: m **0**;
  - c) distanza da allevamento zootecnico: m **20**;
  - d) altezza:
    - 1) in genere: m **6,5**;
    - 2) a distanza da confine inferiore a m **5**: m **4**, o pari a esistente se superiore.
2. In caso di aziende con terreni a colture specializzate viticole, frutticole, orticole e floricole in zone **E5** ed **E6** l'indice di fabbricabilità fondiaria può essere elevato a  $m^3/m^2$  **0,05**, previo parere favorevole dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura.
3. Ai fini di verifica del volume edificabile sono assunti a base di calcolo tutti i fondi in zone **E** in disponibilità del richiedente, anche se non adiacenti all'area delle opere, purché funzionalmente contigui.  
Sono funzionalmente contigui i fondi distanti fino a **2** km di percorso, *anche in un comune diverso*.
4. Le opere rispettano le caratteristiche tipologiche seguenti:
  - a) pianta di fabbricato: a base essenzialmente rettangolare con lato maggiore di lunghezza almeno doppia di lato minore;
  - b) coperture: a falde, non spezzate, di pendenza minima **35%**, di laterizio naturale;
  - c) aperture di facciata, esclusi accessi: allineate orizzontalmente e verticalmente, e rispettanti un rapporto tra altezza e larghezza compreso tra **1** ed **1,6**.

### **B 2) Opere agricole produttive volte o funzionalmente connesse a:**

- 1) coltivazione di fondi, selvicoltura, allevamento zootecnico e attività connesse;
- 2) agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica;
- 3) vendita diretta di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda, da parte di imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese di cui alla legge **580/1993**.  
*La superficie di vendita non può superare  $m^2$  **400**.*  
*Sono assimilati a opere agricole produttive gli edifici per attività artigianale agricola e attività commerciale agricola come previste dalla legge regionale **19/2009**, art. **5**, comma **1**, lettere **l)** e **m)**.*

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) rapporto di copertura del lotto per edifici in genere:

- 1) in lotto di superficie superiore a m<sup>2</sup> **5.000**: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = **1.250** : m<sup>2</sup> lotto + **0,2**;
  - 2) in lotto di superficie inferiore a m<sup>2</sup> **5.000**: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> **0,45**;
  - b) rapporto di copertura del lotto per serre fisse: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> **0,75**.  
Sono escluse dall'applicazione del rapporto di copertura le serre per utilizzazione diretta del suolo;
  - c) distanza da confine:
    - 1) in genere: m **5**, o pari a esistente se inferiore;
    - 2) per opera compresa in programma unitario per lotti contigui: m **0**;
  - d) distanza di allevamento zootecnico nuovo o di integrazione di esistente:
    - 1) da zone **A, B0, B1, B2, C, D2, H** e **S** escluse zone di impianti tecnologici: m **6** x numero di Uba, ma non minore di:
      - 1.1) in genere: m **150**, se non per allevamento costituente accessorio della residenza;
      - 1.2) per allevamento superiore a **50 Uba**: m **600**.

La distanza può essere tuttavia ridotta nel caso di ampliamento di allevamenti esistenti, in presenza di impegno unilaterale prevedente nuovi metodi o speciali cautele per il contenimento di odore e rumore e/o dismissione di allevamento esistente incompatibile con il contesto territoriale.

La riduzione della distanza è subordinata al parere favorevole dell'Ass;
    - 2) da zona **B3** e da abitazione occupata anche solo temporaneamente estranea ad azienda: m **3** x numero di Uba, ma non minore di m **75** se non per allevamento costituente accessorio della residenza.

*Il numero di Uba è calcolato mediante la tabella 2.*

Sono esclusi dall'applicazione della distanza gli allevamenti inferiori a **2 Uba**, eccetto allevamenti suini.

La distanza è riferita a opere coperte.

Per spazio scoperto di permanenza temporanea di animali la distanza è ridotta del **20%**, *eccetto che per allevamenti superiori a 50 Uba.*

Lo spazio scoperto di allevamento avicolo biologico come definito dalla normativa di settore non computa per distanza da zone **D2** e **H**, e da zona **S CS** di cava dismessa a nord della *strada regionale 252 (Napoleonica)*;
  - e) distanza di allevamento zootecnico nuovo o di integrazione di esistente da abitazione di sorveglianza: m **20**;
  - f) altezza:
    - 1) in genere: m **7,5**;
    - 2) a distanza da confine inferiore a m **5**:
      - 2.1) m **4**, o pari a esistente se superiore;
      - 2.2) per opera compresa in programma unitario per lotti contigui: m **7,50** o pari ad esistente se superiore.
2. Gli allevamenti esistenti a distanza da zone omogenee e da abitazione estranea ad azienda inferiore a quella generalmente prevista ma non minore di **1/3** possono essere ristrutturati e integrati fino al **20%**, per esigenze funzionali o tecnologiche, rispettandosi una distanza minima pari a esistente,

purché non sia aumentato il numero di capi della specie pre-allevata e sia realizzato un miglioramento igienico-sanitario e paesaggistico.

Il mutamento di specie allevata attuato anche senza opere è soggetto ad autorizzazione.

3. Il progetto per allevamenti prevede costituzione di una struttura per deposito di reflui idonea al loro contenimento per un tempo sufficiente al processo di stabilizzazione.
4. *Resta salvo quanto previsto al punto B 9), comma 3.*

**B 3) Opere per strutture extraziendali per conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per agricoltura, o per assistenza e manutenzione di macchine agricole.**

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) rapporto di copertura del lotto:  $m^2/m^2$  **0,5**;
  - b) distanza da confine: m **5**, o pari a esistente se inferiore;
  - c) distanza di opera per nuovo uso compreso nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe:
    - 1) da zone **A, B0, B1, B2, C, D2, H** e **S** escluse zone di impianti tecnologici: m **200**;
    - 2) da zona **B3** e da abitazione estranea ad azienda: m **150**;
  - d) altezza:
    - 1) in genere: m **9,5**;
    - 2) a distanza da confine inferiore a m **5**: m **4**, o pari a esistente se superiore.

**B 4) Opere per allevamenti *industriali*.**

1. E' *allevamento* industriale l'allevamento *definito tale dalla Lr 19/2009*.
2. *Valgono le norme di cui al punto B 2).*
3. *Resta salvo quanto previsto al punto B 9), comma 3.*
4. *Salvo il rispetto di una distanza maggiore se prevista dalle norme di cui al punto B 2) gli allevamenti industriali nuovi e le integrazioni di esistenti rispettano da zone A, B0, B1, B2, C, D2, H e S escluse zone di impianti tecnologici e comunque dai centri abitati una distanza minima di metri 300.*

**B 5) Depositi e magazzini per attività di manutenzione di opere infrastrutturali in funzione delle esigenze di enti istituzionalmente competenti.**

**Impianti di distribuzione carburanti, compresi servizi ed accessori di prima necessità, esclusi edifici per autoriparazione**

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) *rapporto* di copertura:  $m^2/m^2$  **0,5**;
  - b) *distanza* da confine: m **5**;
  - c) altezza: m **6**.

2. I distributori di carburante destinati al pubblico lungo le strade pubbliche, sono esclusi da tutte le zone, fatta eccezione per le fasce di rispetto stradale in zone **E5 ed E6** e nelle eventuali apposite zone espressamente destinate dal Prg.

**B 6) Opere di infrastrutturazione agraria, difesa del suolo, difesa da esondazioni, riordino fondiario e riassetto territoriale.**

1. Le opere di infrastrutturazione agraria consistono in viabilità, irrigazione e bonifica idraulica.
2. Le opere di difesa del suolo consistono in interventi per impedimento di erosione e degradazione fisico-chimica.
3. Le opere di difesa da esondazioni consistono in interventi per controllo delle acque del ciclo naturale.
4. Le opere di riordino fondiario consistono in ricomposizione della proprietà finalizzata a miglioramento di produttività agricola.
5. Le opere di riassetto territoriale consistono in recupero e sviluppo dello spazio rurale finalizzato a equilibrio ecologico e valorizzazione dell'ambiente e delle risorse naturali.

**B 7) Opere per conservazione, sviluppo, fruizione e valorizzazione dell'ambiente.**

1. Le opere sono realizzate in area interna a Prp di zona **E4 e/o F4**.  
I tipi di opere sono previsti da Prp di zona **E4 e/o F4**.
2. In area interna al perimetro di Prp di zona **E4 e/o F4** può essere realizzato parco comunale o intercomunale di cui alla legge regionale **42/1996, art. 6**.

**B 8) Recupero e integrazione di opere esistenti.**

1. Le opere sono realizzate in funzione di destinazione esistente o di cui ai punti precedenti, compatibilmente con previsioni di distanza, di rispetto ambientale e di localizzazione per specifiche attività, salvo quanto previsto ai commi **2, 3 e 4**.
2. Gli edifici agricoli esistenti dismessi possono essere riusati per destinazione residenziale, senza demolizione, ove ricorrano le condizioni seguenti:
  - a) abbiano due o più piani, o struttura preminentemente in mattoni e/o sasso;
  - b) abbiano consistenza edilizia complessiva tale da giustificare recupero e riuso;
  - c) siano idonei per uso agricolo in relazione a contesto territoriale o a nuove esigenze funzionali.
 Resta salva la possibilità di trasformazione di questi ed altri edifici agricoli per integrazione di altri edifici esistenti, nei limiti di cui al comma **5**.
3. Gli edifici residenziali esistenti non funzionali a imprenditore agricolo a titolo principale possono essere frazionati, per ottenere una unità immobiliare aggiuntiva.

4. Gli edifici agricoli esistenti dismessi da riusarsi per destinazione residenziale non possono essere frazionati, se non per integrazione di edifici esistenti.
5. Le opere di rispetto ambientale rispettano gli indici seguenti:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: esistente + **200** m<sup>3</sup> per ogni unità funzionale *esistente*;
  - b) distanza da confine: m **5**, o pari a esistente se inferiore;
  - c) rapporto di copertura: esistente + **150** m<sup>2</sup> per ogni unità funzionale *esistente*;
  - d) altezza: m **6,5**, o pari a esistente se superiore.Per opere funzionali a destinazione di cui ai punti precedenti resta salva la possibilità di applicazione di indici ivi previsti ove più favorevoli.
6. Sono comunque rispettate le caratteristiche tipiche storiche esistenti.

**B 9) Opere per attività *direzionali* sportive-ricreative.**

1. Le opere sono realizzate in Area sportiva-ricreativa.
2. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) rapporto di copertura: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> **0,15**;
  - b) altezza: m **7,5**;
  - c) distanza da confine: m **10**;
  - d) superficie per verde: min **30%** di *superficie fondiaria*;
  - e) superficie per parcheggio: min **10%** di *superficie fondiaria*.
3. Le opere in Area sportiva-ricreativa a sud di Sant'Andrat, area riportata in cartografia di zonizzazione con la dicitura Centro Ippico, sono finalizzate a equitazione.  
Per esse non si applicano le distanze previste per allevamenti zootecnici.  
Per l'area del Centro Ippico valgono le norme del vigente piano attuativo.  
*Restano salve le previsioni di cui all'art. 2.*

**C) ATTUAZIONE.**

1. Le opere di cui a sezione **B)**, punti **B 1)**, **B 2)**, **B 5)**, **B 6)** escluso riordino fondiario e **B 8)** sono realizzate mediante Id.  
La ristrutturazione di allevamenti ittici esistenti è opera di cui al punto **B 8)** solo se comportante riduzione di superficie di vasche, riequilibrio idrogeologico e naturalizzazione territoriale.  
L'Id per ristrutturazione di allevamenti ittici esistenti è subordinato a stipula di convenzione per sistemazione dell'intera area di attività.
2. Le opere di cui a sezione **B)**, punti **B 3)**, **B 4)** e **B 6)** per solo riordino fondiario sono realizzate mediante Prp.
3. Le opere di cui a sezione **B)**, punto **B 7)**, sono realizzate mediante Prp delle risorgive, rispettante il perimetro previsto in zonizzazione.
4. Le opere di cui a sezione **B)**, punto **B 9)**, sono realizzate mediante Prp.  
Il Prp per Area sportiva-ricreativa a sud di *Sant'Andrat* prevede:
  - a) sistemazione della viabilità esistente dalla zona al centro di *Sant'Andrat*;
  - b) costituzione di una fascia arborata verso il canale Cormor;
  - c) esclusione di edifici a distanza da argine di canale Cormor minore di m **50**;
  - d) limitazione di altezza di opere in funzione proporzionale alla distanza da argine di canale Cormor;
  - e) salvaguardia di aree agricole circostanti da effetti negativi su colture agricole;
  - f) salvaguardia di centro abitato da effetti negativi su igiene e sanità;
  - g) costituzione di rimessa di biciclette per escursioni.

#### **D) DISPOSIZIONI PARTICOLARI.**

1. Le opere di cui a sezione **B**), punto **B 1)**, sono ammesse esclusivamente entro distanza di m **400** di percorso da opere di cui ai punti **B 2)**, **B 3)** o **B 4)** di pari o maggiore superficie coperta funzionalmente connesse esistenti o previste.

Il certificato di *agibilità* per opere di cui al punto **B 1)** è subordinato a presenza e possibilità di uso delle opere di cui ai punti **B 2)**, **B 3)** o **B 4)**.

Il titolo *abilitativo* per opere di cui al punto **B 1)** funzionali a soggetti già proprietari di opere agricole in zone **A** e **B** è subordinata a impegno di dismissione di attività agricola in zone **A** e **B** stesse mediante atto d'obbligo unilaterale garantito finanziariamente.

2. I piani di riordino fondiario e di irrigazione sono corredati da analisi di organizzazione storica, struttura, ambiente e grado di infrastrutturazione del territorio.

I piani prevedono conservazione, assestamento e/o ricostituzione di una struttura ambientale primaria del territorio coerente con gli elementi di analisi, e razionalizzazione di componenti secondarie e di sistema infrastrutturale.

3. I progetti di opere di cui a sezione **B**), punto **B 6)**, e i Prp di cui a sezione **C**), comma **2**, sono corredati di relazione illustrante l'impatto di opere su componenti ambientali, urbanistiche ed economiche del territorio, il grado di compatibilità e le norme e gli interventi ad essa finalizzati.

I Prp individuano i requisiti di qualità ambientale delle opere, in funzione di loro inserimento nel contesto territoriale.

I Prp prevedono opere di verde per arredo, schermatura e filtro, avuto riguardo a localizzazione rispetto a insediamenti, a viabilità e a venti prevalenti.

4. L'attività agrituristica è equiparabile ad attività produttiva aziendale agricola, e comprende i tipi, utilizza i locali ed è soggetta ai limiti di cui a legislazione specifica.

Il progetto ad essa afferente è corredato di un programma di sistemazione dell'intera area interessata.

5. In tutte le zone **E** sono vietate:

- a) cave;
- b) allevamenti ittici di nuova costruzione.

6. Il Prp di zona **E4** e/o **F4** identifica, perimetra e salvaguarda le aree più qualificate sotto il profilo ambientale, in cui vieta nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali, nonché opere e attività contrastanti con le particolari caratteristiche o limitanti l'uso collettivo dei beni naturali, restando consentita la recintazione di fondi con siepe a verde, fatta eccezione come per la zona **E4 I**.

Nelle restanti aree il Prp di zona **E4** e/o **F4** prevede opere e destinazioni d'uso comunque coerenti con finalità di conservazione, sviluppo, fruizione e valorizzazione dell'ambiente naturale. Il Prp di zona **E4** e/o **F4** prevede comunque:

- a) tutela, recupero e sviluppo di boschi;

- b) tutela, recupero e sviluppo di prati umidi;
  - c) requisiti qualitativi di opere per protezione da erosione o esondazione;
  - d) ristrutturazione e recupero ambientale di allevamenti ittici.
  - e) in Area di reperimento: forme di gestione tipiche di riserva naturale.
7. In Area di biotopo naturale sono comunque da rispettarsi le norme di tutela di cui ai Dpgr **234/1998** e **238/1998**, per le rispettive aree.
  8. *(Soppresso).*
  9. *Nella chiusura degli accessi sono esclusi materiali specchianti e finiture metallizzate, adottandosi colorazioni che appartengano alla scala cromatica delle terre.*

**E) RECINZIONI.**

1. Le recinzioni diverse da quelle realizzate con siepe viva di specie autoctone latifoglie sono ammesse solo in presenza di edifici e impianti produttivi diversi dalle normali colture agrarie come i seminativi e per la sola area di pertinenza, con le seguenti disposizioni:
  - a) la recinzione verso i confini di proprietà di terzi e sul fronte strada è ammessa con rete metallica avente *altezza* massima di m **2,50** e siepe viva di specie autoctone latifoglie;
  - b) la recinzione fronte strada deve osservare la maggiore delle seguenti distanze:
    - 1) m **6** dall'asse strada;
    - 2) m **2,50** dal confine di proprietà della strada;
  - c) l'area esterna alla recinzione fronte strada, fatta eccezione per la dimensione dell'accesso, non può essere pavimentata e *ed* è risolta a verde, *garantendosi* la continuità della scolina stradale.  
*Le recinzioni di cui al periodo 1°, lettere a) e b), possono avere cordolo alto non più di cm 20.*
2. *In zona contigua a zona diversa da **E** e fino a una distanza di metri 100 è comunque ammessa recintazione di materiale diverso da quello previsto al comma 1, armonizzata con la recintazione della zona diversa da **E**, compatibilmente con le norme di settore viario.*

## ART. 10 BIS. ZONA H2 - COMMERCIALE *PREVISTA*.

### A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) *commerciale* all'ingrosso;
  - b) *direzionale*;
  - c) *depositi*, magazzini e trasporto di merci;
  - d) *(soppressa)*;
  - e) *servizi e attrezzature collettive*;
  - f) *residenziale*, in funzione di custodia, ove la superficie utile di opere di cui a lettere precedenti superi m<sup>2</sup> **200**.  
E' in funzione di custodia *una abitazione* per ogni unità funzionale;
  - g) *servizi*.

### B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) *indice di fabbricabilità territoriale*: m<sup>3</sup>/ha **25.000**;
  - b) *rapporto di copertura*: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> **0,5**;
  - c) *altezza*: m **13,5**;
  - d) *distanza tra edifici*: m **10**;
  - e) *distanza da confine*: m **5**;
  - f) *distanza da strada*:
    - 1) *regionale*: m **40**;
    - 2) *provinciale e comunale*: m **10**.  
*Rispetto alle strade regionale 252 e provinciale 95 le distanze di cui ai punti 1) e 2) valgono nel centro abitato.*  
*Per opere fuori dal centro abitato vale la tabella 1;*
  - g) *superficie per parcheggio privato, minima*:
    - 1) *stanziale, nel lotto, 1 posto macchina per ogni 2 addetti*;
    - 2) *di relazione, nel lotto*:
      - 2.1) *di Su commerciale all'ingrosso e di depositi, magazzino e trasporto di merci*: **25%**;
      - 2.2) *di opera direzionale*:
        - 2.2.1) *in genere*: **80%**;
        - 2.2.2) *di Su direzionale ricreativa*: **1 posto macchina per ogni 2 utenti**;
      - 2.3) *di Su di servizi e attrezzature ricreative*: **80%**;
      - 2.4) *di Su di servizi*: **80%**.

Le opere esistenti destinate a usi non rispettanti le distanze di cui al comma 1, lettera b), possono essere recuperate e integrate secondo indici 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 rispettandosi le distanze*

come previste in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività.

### C) Attuazione.

1. Le opere sono realizzate *mediante Prp*.

Le aree riportate in cartografia per le destinazioni di viabilità e verde pubblico hanno carattere indicativo dello schema di struttura da adottare. Inoltre è consentito adeguare la larghezza della strada esistente a ovest, denominata Via Lestizza.

### D) Disposizioni particolari.

1. Per i *Prp* della zona commerciale è fatto obbligo di realizzare anche la viabilità complanare alla *strada regionale 252* (Napoleonica), per le rispettive parti di competenza territoriale, della larghezza minima di *metri 10*, che consenta il collegamento funzionale sia con i lotti contermini della zona artigianale industriale che con gli svincoli previsti dal progetto della provincia di Udine per la messa in sicurezza della *regionale* stessa, così come anche indicato negli elaborati del *Prg*.

2. Ogni intervento *valuta* le sue implicazioni sulla viabilità esistente e di previsione.

*In* relazione alle condizioni di accessibilità *sono* obbligatoriamente previste delle opere di raccordo che assicurino scorrevolezza nell'entrata e nell'uscita.

3. I parcheggi ed i percorsi interni alle zone *sono* alberati ed i lotti circondati sui perimetri da una fascia di verde composta da siepi o alberature di essenze autoctone con funzione paesaggistica e di barriera anti-rumore nei confronti della *strada regionale 252* (Napoleonica).

*Il Prp prevede verde pubblico o di uso pubblico* in misura pari o superiore a quella rappresentata in cartografia di zonizzazione.

4. Le infrastrutture *sono* progettate in modo da creare condizioni di contiguità sia fisica che funzionale con le adiacenti aree produttive e *integrazione* con le medesime.

5. (Soppresso).

6. Gli interventi destinati alla residenza *sono* limitati ad *una unica abitazione* all'interno del corpo di fabbrica principale.

La superficie residenziale non può essere superiore a *m<sup>2</sup> 150* lordi, e l'edificazione *rispetta gli* indici di zona.

7. Lo smaltimento dei rifiuti e l'ammasso in attesa di smaltimento può essere effettuato secondo le modalità previste dalla legislazione in materia, all'interno del lotto.

I punti di stoccaggio delle diverse tipologie di rifiuti *sono* individuati in aree specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili al pubblico.

Ogni singolo punto di stoccaggio è opportunamente recintato e occultato mediante essenze vegetali a carattere cespuglioso e arboreo armonizzate con la sistemazione complessiva delle aree verdi.

In alternativa i punti di stoccaggio *sono* contenuti nei fabbricati con osservanza delle norme igienico-sanitarie del caso.

8. I punti *pubblici* di raccolta dei rifiuti *sono segnalati e resi* perfettamente agibili, ed inoltre chiaramente distinti da quelli dei rifiuti provenienti dalle attività commerciali.

La raccolta dei rifiuti è *organizzata differenziata* al minimo secondo le seguenti *tipologie*:

**a)** carta e cartone;

**b)** vetro;

**c)** plastica;

**d)** alluminio;

**e)** rifiuti pericolosi (pile, farmaci *eccetera*);

**f)** rifiuti urbani;

**g)** rifiuti urbani ingombranti;

**h)** rifiuti speciali di natura organica.

Il programma di smaltimento dei rifiuti, comprensivo delle modalità di conferimento a ditte specializzate e la mappa dei punti di raccolta è preventivamente *sottoposto* all'approvazione *del Comune*.

## ART. 12. ZONA S - PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE.

### A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere e *attività rispettano* le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) **S1**: *viabilità* e trasporti:
    - 1) **P**: parcheggio;
    - 2) **SS**: *servizio stradale*;
  - b) **S2**: *culto*, vita associativa e cultura:
    - 1) **CH**: edifici per il culto ed il ministero pastorale;
    - 2) **DD**: edifici per i diritti democratici e la vita associativa;
    - 3) **BI**: biblioteca;
  - c) **S3**: *istruzione*:
    - 1) **AN**: *nido d'infanzia*;
    - 2) **SMT**: *scuola di infanzia*;
    - 3) **SE**: *scuola primaria*;
    - 4) **SM**: *scuola media secondaria di primo grado*;
  - d) **S4**: *assistenza* e sanità:
    - 1) **CI**: cimitero;
  - e) **S5**: *verde*, sport e spettacoli all'aperto:
    - 1) **CS**: sport *al chiuso e all'aperto* e spettacoli all'aperto;
    - 2) **VE**: nucleo elementare di verde;
    - 3) **VQ**: verde di quartiere;
    - 4) **VB**: verde gioco bambini;
  - f) **S6**: *varie*:
    - 1) **VT**: *varie* (gas, elettricità, depositi, magazzini);
    - 2) **EP**: *ecopiazzola*.
2. In zona di edifici per i diritti democratici e la vita associativa sono consentiti anche servizi privati di utilità generale, purché lo standard regionale di spazi per i diritti democratici e la vita associativa sia comunque rispettato.
3. Nella realizzazione dei parcheggi si possono apportare alle previsioni grafiche della zonizzazione le modifiche che possono migliorare l'attrezzatura e il rapporto di questa con le aree circostanti, mantenendo inalterata la superficie.
4. *In tutte le zone sono ammesse anche opere per*:
  - a) *ristoro e vita associativa degli utenti*;
  - b) *abitazione per il personale o la custodia ove occorrente, non più di una per ogni unità o area funzionale*;
  - c) *percorsi ciclabili e pedonali*;
  - d) *viabilità*;
  - e) *raccolta differenziata di rifiuti*;
  - f) *in zone di vita associativa e di verde, sport e spettacoli: ricreazione e festeggiamenti*.
5. *In zona di sport al chiuso e all'aperto è ammessa anche foresteria*.

### B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) rapporto di copertura:

- 1) in genere:  $m^2/m^2$  **0,6**, o pari a esistente + **200**  $m^2$  per ogni unità funzionale;
- 2) asilo nido, scuola materna e scuola elementare:  $m^2/m^2$  **0,25**, o pari a esistente + **200**  $m^2$  per ogni unità funzionale;
- 3) scuola media inferiore:  $m^2/m^2$  **0,4**, o pari a esistente + **200**  $m^2$  per ogni unità funzionale;
- 4) in nucleo elementare di verde, verde gioco bambini **3 -14** anni, sport *al chiuso e all'aperto* e spettacoli all'aperto e verde attrezzato:  $m^2/m^2$  **0,3**, o pari a esistente + **200**  $m^2$  per ogni unità funzionale;
- 5) in area per verde di quartiere:  $m^2/m^2$  **0,05**, o pari a esistente + **200**  $m^2$  per ogni unità funzionale;

b) distanza da strada:

- 1) in genere: m **5**, o pari a esistente se inferiore;
- 2) in zona interna o contigua a zone **A** e **B1**: m **0**;
- 3) da strade regionale **252** e provinciale **95**: m **40**.

Eventuali distanze dalle strade regionale **252** e provinciale **95** inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;

c) distanza da confine: m **5**, o pari a esistente se inferiore.

E' ammessa la costruzione a confine;

d) altezza: m **10**, o pari a esistente se superiore;

e) superficie per parcheggio:

- 1) in zona per sport e spettacoli all'aperto, nel lotto o in prossimità: min 1 posto-macchina per ogni **2** utenti;
- 2) in zona per edifici per il culto e ministero pastorale, per i diritti democratici e la vita associativa, per centro civico e sociale, per biblioteca, asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore e per servizio sanitario residenziale, nel lotto o in prossimità, di Su:
  - 2.1) di edifici di nuova costruzione: min **80%**;
  - 2.2) di edifici esistenti: min **40%**.

**C) Attuazione.**

1. Le opere sono realizzate in genere mediante Id.

*Dove comprese entro perimetro le opere sono realizzate mediante Prp.*

*Se di iniziativa pubblica le opere possono però essere realizzate anche in assenza di piano attuativo anche dove il perimetro è previsto.*

2. Le opere sono realizzate e gestite dal Comune, da enti pubblici diversi o da privati *convenzionati*.

**D) Disposizioni particolari.**

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

- 2.** Le aree per servizi tecnologici sono normalmente circondate da barriere alberate o da argini con alberi ed arbusti con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.
- 3.** In area per verde di quartiere sono ammesse opere per osservazione astronomica amatoriale.

**ART. 12 BIS. ZONA T - DI PARCHEGGIO PRIVATO.**

**A) Destinazioni d'uso.**

1. Sono ammesse opere di destinazione d'uso residenziale, artigianale, direzionale e commerciale al dettaglio per parcheggio privato. Il parcheggio privato è apribile al pubblico.

**B) Attuazione.**

1. Le opere sono attuate mediante Id.

**C) Disposizioni particolari.**

1. Sono vietati edifici.
2. Il parcheggio è realizzato a cielo aperto.

**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 m<sup>2</sup>** di superficie lorda di pavimento, ma non necessariamente superiore a **1** per ogni **50 m<sup>2</sup>** 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.*

- 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 impingimento, deve essere con testualmente garantita la sicurezza ed integrità idraulica degli stessi mediante un'adeguata impermeabilizzazione e collaudo della stessa.*



## **8. INSEDIAMENTI COMMERCIALI PREVISTI.**

### **8.1. Obiettivi:**

1. Sviluppo dell'economia e dell'occupazione.
2. Costituzione di una massa complessiva di attività capace di giustificare una viabilità dedicata e servizi efficienti.
3. Creazione di sinergie tra attività.
4. Controllo e limitazione dell'impatto ambientale.
5. Insediamiento commerciale previsto corrisponde a zona H2 esistente e zone altre connesse.
6. Insediamiento commerciale prevedibile corrisponde a zona H2 potenziale e zone altre connesse.

### **8.2. Strategie:**

1. Costituzione di zone specializzate, di dimensione contenuta.
2. Localizzazione in aree aventi accessibilità elevata e relazioni significative esistenti o potenziali con servizi e poli di attrazione altri.
3. Integrazione tra attività diverse compatibili e sinergiche.
4. Attuazione mediante piano attuativo.

### **8.3. Limiti di flessibilità:**

1. La zona H2:
  - a) è riducibile fino al 10% complessivamente, oltre trasformazione in zona D3 o H3 di zona H2 occupata.  
La riduzione non costituente trasformazione in zona D3 e H3 può essere compensata con inserimento di zona H2 altrove;
  - b) è incrementabile:
    - 1) fino al 10% complessivamente, oltre compensazione di zona H2 soppressa o trasformata in zona per insediamenti altra. L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona H2 esistente;
    - 2) adottandosi misure per realizzare la compatibilità territoriale, se non già previste.
2. Le destinazioni d'uso di zona H2 sono modificabili per escludere o limitare attività diverse da commercio, o per escludere o limitare industrie insalubri, o per inserire opere e attività compatibili.

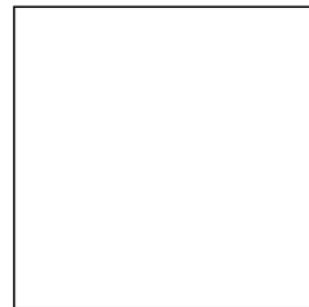


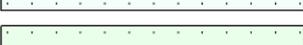
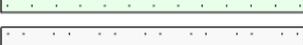
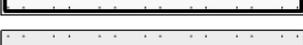
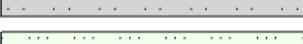
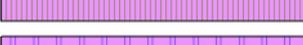
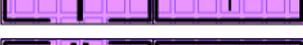


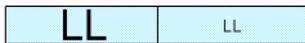


# LEGENDA

## DI ZONIZZAZIONE



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



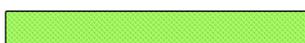
Zona T - di parcheggio privato



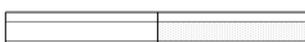
Zona V1 - di verde privato - di protezione



Zona V2 - di verde privato - di pertinenza



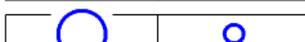
Zona V3 - di verde privato - di protezione della strada regionale 252



Viabilità esistente / prevista



Percorso ciclabile



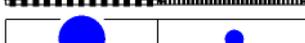
Diramazione o accesso da strada regionale 252 da chiudersi



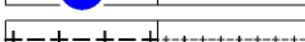
Acqua



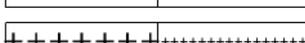
Area di osservazione faunistica



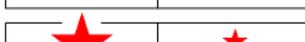
Osservatorio astronomico non professionale



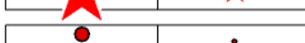
Piano attuativo previgente, perimetro



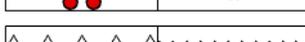
Piano attuativo previsto, perimetro



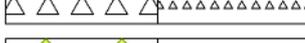
Vincolo culturale di cui al decreto legislativo 42/2004, cosa dichiarata



Sito di interesse archeologico



Vincolo paesaggistico, limite da acqua



Sito di interesse comunitario (SIC), perimetro



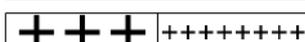
Biotopo naturale, perimetro



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





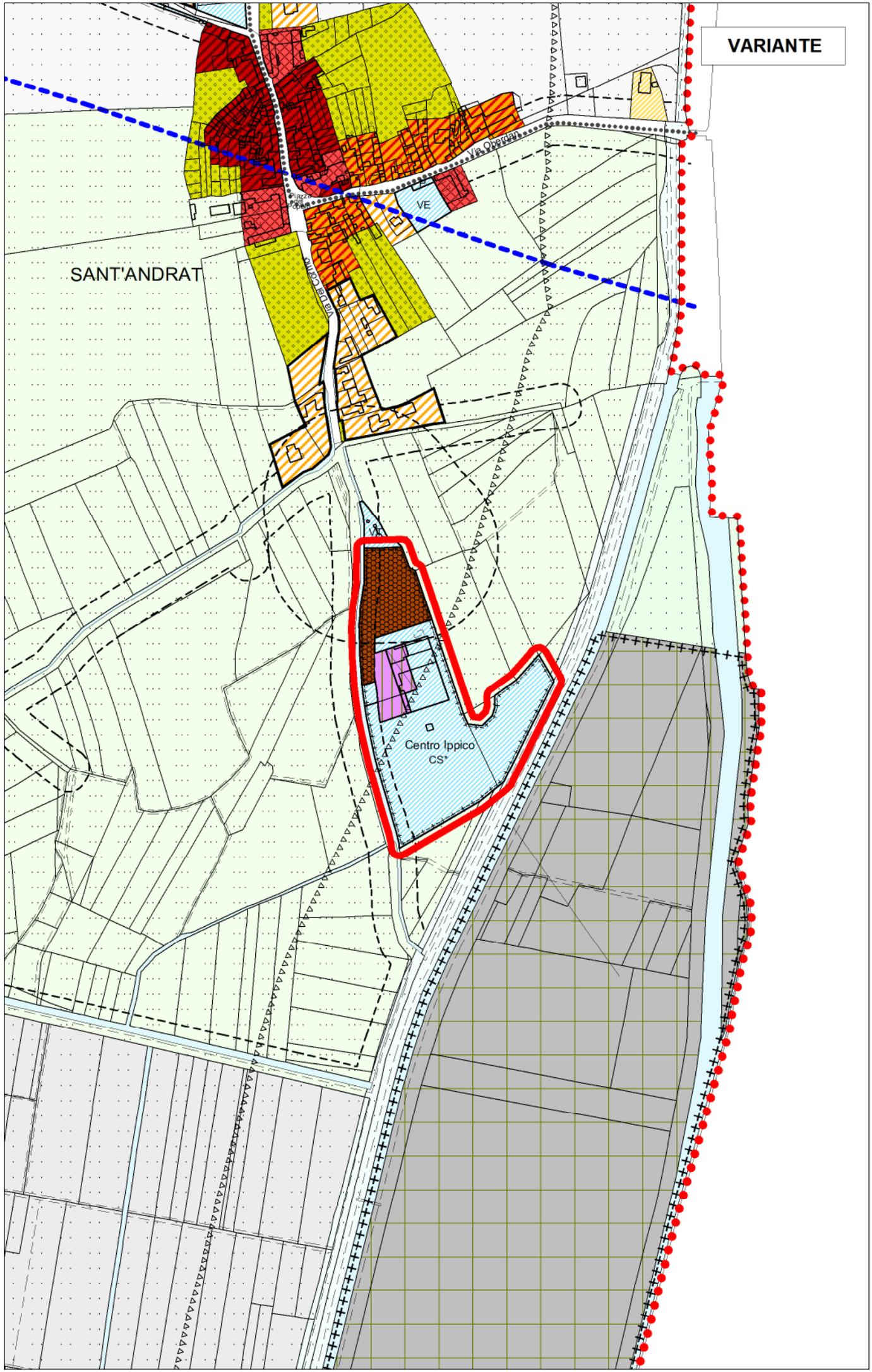
**D 2.2.2.1) 1) GENERALE NORD.**

Estratto.

Scala 1 : 5 000.

Area di variante: perimetrata di rosso.

VARIANTE



SANT'ANDRAT

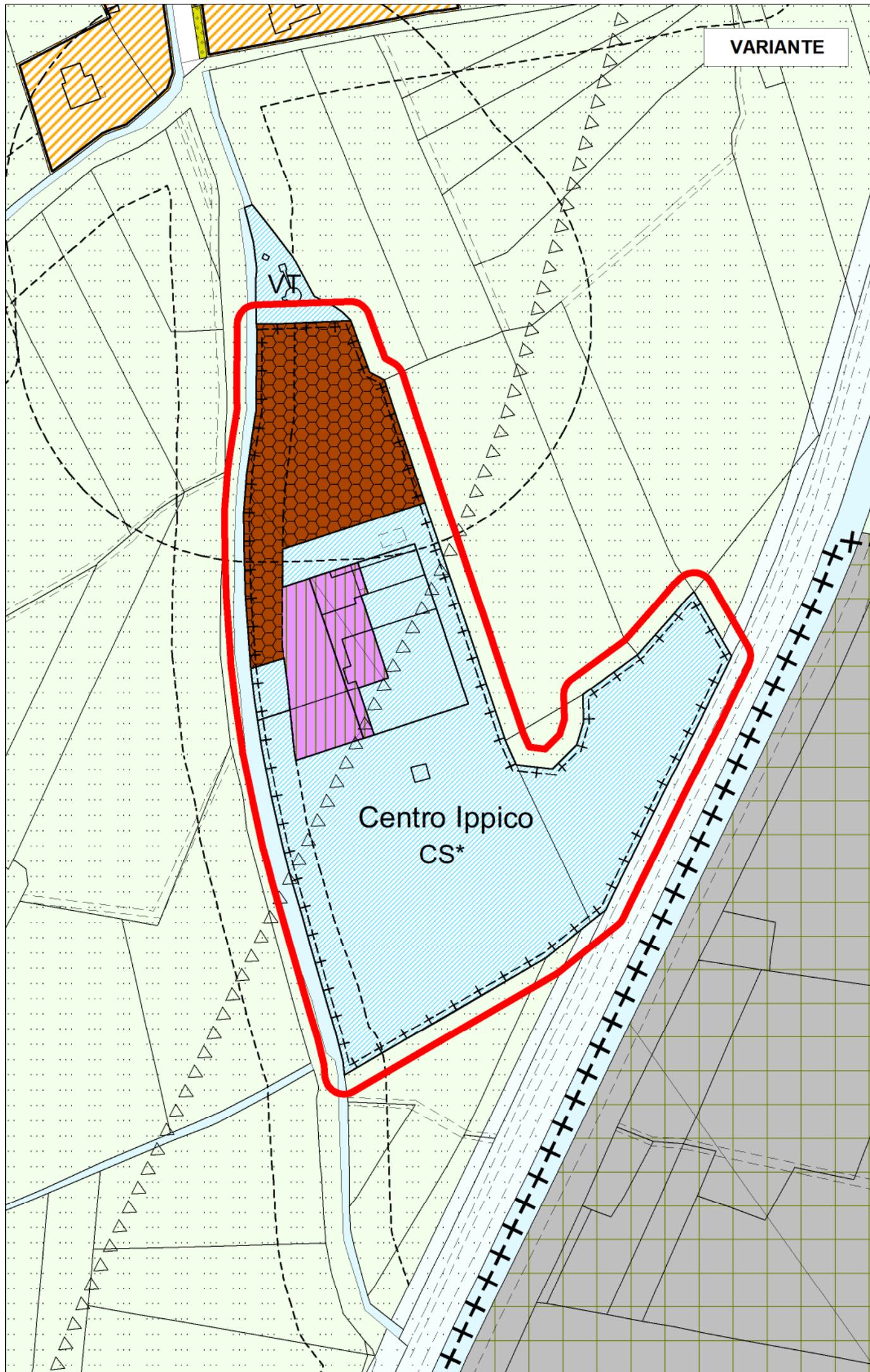
Centro Ippico  
CS\*

VE

**D 2.2.2.2) 4) FLUMIGNANO - SANT'ANDRAT.**  
Estratto.  
Scala 1 : 2 000.

Area di variante: perimetrata di rosso.

VARIANTE

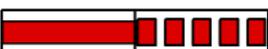
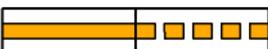
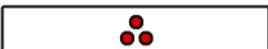




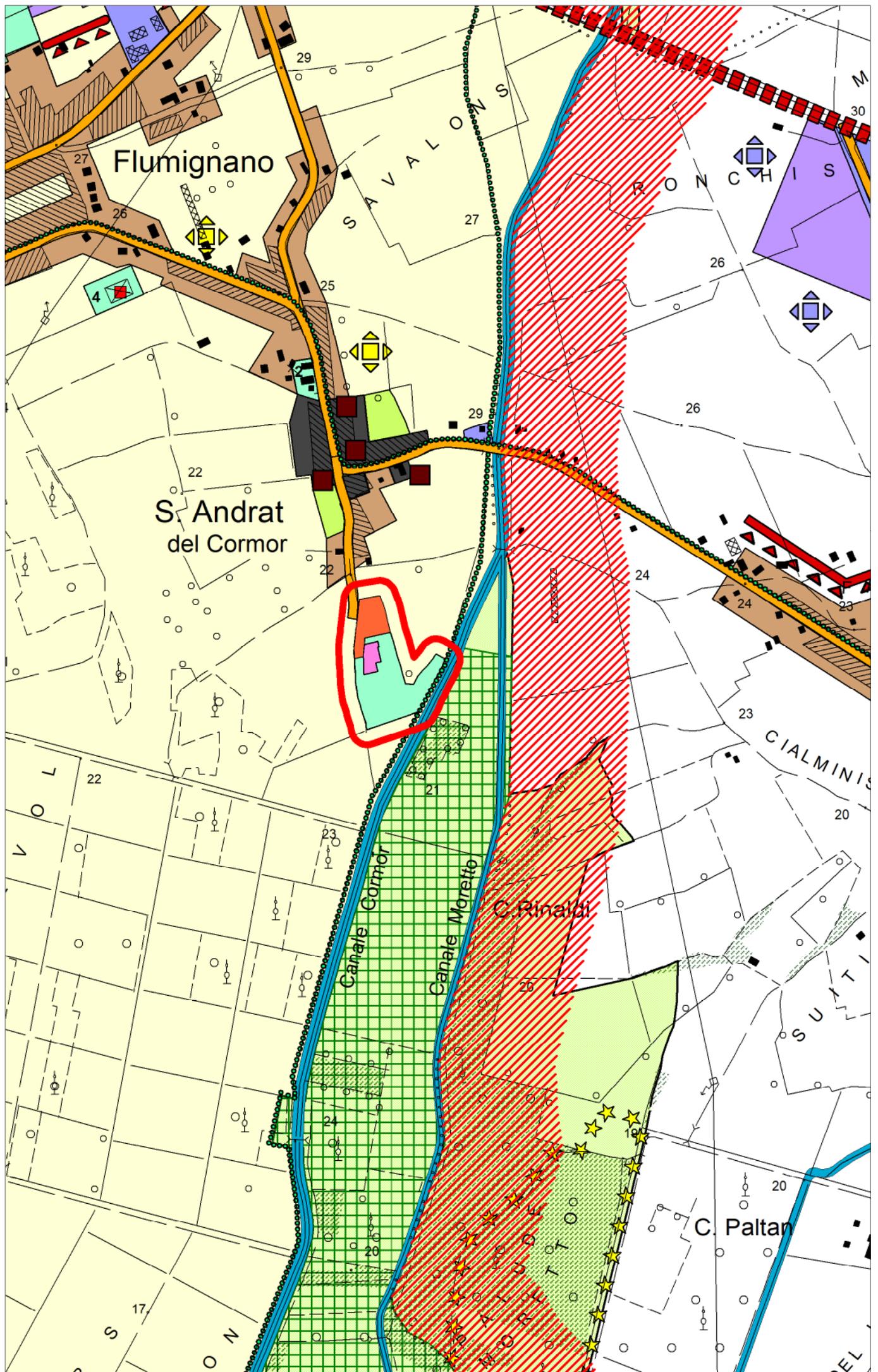


	Nucleo tipico storico
	Insedimento preminentemente residenziale esistente
	Insedimento preminentemente residenziale previsto
	Limite invalicabile
	Insedimento preminentemente residenziale prevedibile
	Insedimento industriale previsto o in corso
	Insedimento industriale esistente
	Insedimento industriale 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
	Campo di espansione produttiva previsto
	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

	Parcheggio privato
	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
	Vincolo monumentale
	Complesso edilizio di interesse storico artistico, documentale o ambientale
	Parco comunale e intercomunale
	Sito di importanza comunitaria
	Biotopo naturale





**D 2.3) NORME DI ATTUAZIONE, ARTICOLI 9, 10 BIS, 12, 12 BIS, 16.**

(Parole in rosso barrate: soppresse).  
(Parole in verde sottolineate: inserite).

## ART. 9. ZONE E - AGRICOLE.

### A) PREVISIONI PER ZONE.

#### A 1) Zona *E4 I* - di interesse agricolo paesaggistico, interna ad area di Prp.

1. Sono ammesse opere di cui a sezione **B**), punti **B 7)** e **B 8)**.  
Sono inoltre ammesse di punto **B 6)**:
  - a) manutenzione straordinaria di strade, infrastrutture e corsi d'acqua esistenti;
  - b) opere di naturalizzazione territoriale;
  - c) opere per riequilibrio idrogeologico e per difesa da esondazioni.
  - d) *infrastrutture* interrate per irrigazione, fuori da aree di cui al Dlgs **42/2004**, art. **146**, e fuori da Sito di importanza comunitaria, solo in aree già coltivate.  
I progetti sono corredati di una relazione documentata per individuare e valutare i principali effetti che essi possono avere su Sito di importanza comunitaria e su Aree di biotopo naturale, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi.  
Il prelievo di acqua per l'irrigazione di cui sopra oltre che alle autorizzazioni di legge è soggetto a concessione.
2. Fino ad approvazione di *Prp* sono comunque vietati:
  - a) strade di nuova costruzione;
  - b) infrastrutture di nuova costruzione elevate rispetto al piano di campagna;
  - c) bonifica idraulica, riordino fondiario e movimenti di terreno consistenti;
  - d) vasche per piscicoltura di nuova costruzione;
  - e) disboscamento e comunque trasformazione in coltivo di aree a bosco o a prato naturale, salvo che in terreni ritirati da produzione temporaneamente per intervento pubblico;
  - f) sradicamento di piante ed estrazione di ceppaie, eccetto per pioppeti e colture specializzate;
  - g) modifica di stato di corsi d'acqua;
  - h) *cartelli* pubblicitari;
  - i) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto;
  - j) recinzione di fondi se non con siepe *viva*, fatta eccezione *per* aree interessate da attività produttive che si svolgono in manufatti (edifici o altro come vasche *eccetera*) legittimamente realizzati.  
In questo caso la recinzione è realizzata in paletti e rete metallica (escluso lo zoccolo in muratura), *dell'altezza massima di m 2* e con piantagione sui due lati di siepe viva ottenuta con specie autoctone.  
La siepe *viva* può essere *evitata se incompatibile* con la tipologia del manufatto su cui insiste la recinzione;
  - k) pali di cemento per colture;
  - l) *infrastrutture* interrate per irrigazione, in aree di cui al Dlgs **42/2004**, art. **146**, e in Sito di importanza comunitaria, e anche in aree diverse se non già coltivate;

m) ogni altra opera causante sensibile degrado ambientale, salvo quanto previsto al comma 1.

**A 2) Zona E4 E - di interesse agricolo paesaggistico, esterna ad area di Prp.**

1. Sono ammesse le opere di cui a sezione **B**), punto **B 8**).  
Sono inoltre ammesse di *opere di cui al punto B 6*):
  - a) manutenzione straordinaria di strade, infrastrutture e corsi d'acqua esistenti;
  - b) opere di naturalizzazione territoriale;
  - c) opere per riequilibrio idrogeologico e per difesa da esondazioni;
  - d) infrastrutture interrato.
2. Sono comunque vietati:
  - a) strade di nuova costruzione;
  - b) infrastrutture di nuova costruzione elevate rispetto al piano di campagna;
  - c) bonifica idraulica, riordino fondiario e movimenti di terreno consistenti;
  - d) vasche per piscicoltura di nuova costruzione;
  - e) disboscamento e comunque trasformazione in coltivo di aree a bosco o a prato naturale, salvo che in terreni ritirati da produzione temporaneamente per intervento pubblico;
  - f) sradicamento di piante ed estrazione di ceppaie, eccetto per pioppeti e colture specializzate;
  - g) modifica di stato di corsi d'acqua;
  - h) *cartelli* pubblicitari;
  - i) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto;
  - j) recintazione di fondi se non con siepe *viva*, fatta eccezione come per la zona **E4 I**;
  - k) pali di cemento per colture;
  - l) (soppresso);
  - m) ogni altra opera causante sensibile degrado ambientale, salvo quanto previsto al comma 1.

**A 3) Zona E4 A - di interesse agricolo paesaggistico, presso acqua.**

1. Sono ammesse le opere di cui a sezione **B**), punto **B 8**).  
Sono inoltre ammesse:
  - a) *di opere di cui ai punti B 2) e B 4*):
    - 1) ristrutturazione di allevamenti ittici esistenti comportante riduzione di superficie di vasche, riequilibrio idrogeologico e naturalizzazione territoriale;
  - b) *di opere di cui al punto B 6*):
    - 1) manutenzione straordinaria di strade, infrastrutture e corsi d'acqua esistenti;
    - 2) opere di naturalizzazione territoriale;
    - 3) opere per riequilibrio idrogeologico e per difesa da esondazioni;
    - 4) infrastrutture interrato;

2. Sono comunque vietate:
- a) strade di nuova costruzione, eccetto percorso ciclabile previsto in zonizzazione;
  - b) infrastrutture elevate rispetto al piano di campagna di nuova costruzione;
  - c) bonifica idraulica, riordino fondiario e movimenti di terreno consistenti;
  - d) vasche per piscicoltura di nuova costruzione;
  - e) disboscamento e comunque trasformazione in coltivo di aree a bosco o a prato naturale, salvo che in terreni ritirati da produzione temporaneamente per intervento pubblico;
  - f) sradicamento di piante ed estrazione di ceppaie, eccetto per pioppeti e colture specializzate:
  - g) modifica di stato di corsi d'acqua;
  - h) cartelloni pubblicitari;
  - i) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto;
  - j) *recintazione* di fondi se non con siepe *viva*, fatta eccezione come per la zona **E4 I**;
  - k) pali di cemento per colture;
  - l) ogni altra opera causante sensibile degrado ambientale, salvo quanto previsto al comma 1.

**A 4) Zona E5 G - di preminente interesse agricolo, generica.**

1. Sono ammesse le opere di cui a sezione **B**), punti **B 1)**, **B 2)**, **B 3)**, **B 4)**, **B 5)**, **B 6)** e **B 8)**.  
In Area per osservazione faunistica sono ammesse inoltre opere per osservazione faunistica amatoriale, in legno, di dimensione fino a **30 m<sup>3</sup>** e **10 m<sup>2</sup>**.

**A 5) Zona E5 RF - di preminente interesse agricolo, di riordino fondiario.**

1. Sono ammesse le opere di cui a sezione **B**), punti **B 6)** e **B 8)**.

**A 6) Zona E5 RR - di preminente interesse agricolo, di rispetto della residenza.**

1. Sono ammesse le opere di cui a sezione **B**), punto **B 2)**, salvo quanto previsto ai commi **2** e **3**.  
2. Le opere *rispettano una* dimensione massima di **200 m<sup>2</sup>** per ogni lotto.  
3. Sono vietati allevamenti zootecnici.

**A 7) Zona E5 DA - di preminente interesse agricolo, per depositi agricoli e affini.**

1. È ammesso esclusivamente il riuso dei fabbricati esistenti per svolgere funzioni di deposito materiali edilizi e ricovero macchinari e attrezzature agricole, per edilizia e il movimento terra.

2. Gli interventi sono ammessi esclusivamente entro la consistenza edilizia esistente.
3. Sono vietati allevamenti zootecnici.
4. È consentita la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi, docce e ufficio per la conduzione dell'attività di cui al punto **B 1)** precedente.

**A 8) Zona E6 - di interesse agricolo.**

1. Sono ammesse le opere di cui a sezione **B)**, punti **B 1)**, **B 2)**, **B 3)**, **B 4)**, **B 5)**, **B 6)** e **B 8)**.

**B) OPERE E INDICI.****B 1) Opere residenziali agricole a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale.**

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria:  $m^2/m^2$  **0,03**;
  - b) distanza da confine:
    - 1) in genere: m **5**, o pari a esistente se inferiore;
    - 2) per opera compresa in programma unitario per lotti contigui: m **0**;
  - c) distanza da allevamento zootecnico: m **20**;
  - d) altezza:
    - 1) in genere: m **6,5**;
    - 2) a distanza da confine inferiore a m **5**: m **4**, o pari a esistente se superiore.
2. In caso di aziende con terreni a colture specializzate viticole, frutticole, orticole e floricole in zone **E5** ed **E6** l'indice di fabbricabilità fondiaria può essere elevato a  $m^3/m^2$  **0,05**, previo parere favorevole dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura.
3. Ai fini di verifica del volume edificabile sono assunti a base di calcolo tutti i fondi in zone **E** in disponibilità del richiedente, anche se non adiacenti all'area delle opere, purché funzionalmente contigui.  
Sono funzionalmente contigui i fondi distanti fino a **2** km di percorso, *anche in un comune diverso*.
4. Le opere rispettano le caratteristiche tipologiche seguenti:
  - a) pianta di fabbricato: a base essenzialmente rettangolare con lato maggiore di lunghezza almeno doppia di lato minore;
  - b) coperture: a falde, non spezzate, di pendenza minima **35%**, di laterizio naturale;
  - c) aperture di facciata, esclusi accessi: allineate orizzontalmente e verticalmente, e rispettanti un rapporto tra altezza e larghezza compreso tra **1** ed **1,6**.

**B 2) Opere agricole produttive volte o funzionalmente connesse a:**

- 1) coltivazione di fondi, selvicoltura, allevamento zootecnico e attività connesse;
- 2) agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica;
- 3) vendita diretta di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda, da parte di imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese di cui alla legge **580/1993**.

*La superficie di vendita non può superare  $m^2$  **400**.*

*Sono assimilati a opere agricole produttive gli edifici per attività artigianale agricola e attività commerciale agricola come previste dalla legge regionale **19/2009**, art. **5**, comma **1**, lettere **l)** e **m)**.*

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) rapporto di copertura del lotto per edifici in genere:

- 1) in lotto di superficie superiore a m<sup>2</sup> **5.000**: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = **1.250** : m<sup>2</sup> lotto + **0,2**;
  - 2) in lotto di superficie inferiore a m<sup>2</sup> **5.000**: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> **0,45**;
  - b) rapporto di copertura del lotto per serre fisse: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> **0,75**.  
Sono escluse dall'applicazione del rapporto di copertura le serre per utilizzazione diretta del suolo;
  - c) distanza da confine:
    - 1) in genere: m **5**, o pari a esistente se inferiore;
    - 2) per opera compresa in programma unitario per lotti contigui: m **0**;
  - d) distanza di allevamento zootecnico nuovo o di integrazione di esistente:
    - 1) da zone **A, B0, B1, B2, C, D2, H** e **S** escluse zone di impianti tecnologici: m **6 x numero di Uba**, ma non minore di:
      - 1.1) in genere: m **150**, se non per allevamento costituente accessorio della residenza;
      - 1.2) per allevamento superiore a **50 Uba**: m **600**.

La distanza può essere tuttavia ridotta nel caso di ampliamento di allevamenti esistenti, in presenza di impegno unilaterale prevedente nuovi metodi o speciali cautele per il contenimento di odore e rumore e/o dismissione di allevamento esistente incompatibile con il contesto territoriale.

La riduzione della distanza è subordinata al parere favorevole dell'Ass;
    - 2) da zona **B3** e da abitazione occupata anche solo temporaneamente estranea ad azienda: m **3 x numero di Uba**, ma non minore di m **75** se non per allevamento costituente accessorio della residenza.

*Il numero di Uba è calcolato mediante la tabella 2.*

Sono esclusi dall'applicazione della distanza gli allevamenti inferiori a **2 Uba**, eccetto allevamenti suini.

La distanza è riferita a opere coperte.

Per spazio scoperto di permanenza temporanea di animali la distanza è ridotta del **20%**, *eccetto che per allevamenti superiori a 50 Uba.*

Lo spazio scoperto di allevamento avicolo biologico come definito dalla normativa di settore non computa per distanza da zone **D2** e **H**, e da zona **S CS** di cava dismessa a nord della *strada regionale 252 (Napoleonica)*;
  - e) distanza di allevamento zootecnico nuovo o di integrazione di esistente da abitazione di sorveglianza: m **20**;
  - f) altezza:
    - 1) in genere: m **7,5**;
    - 2) a distanza da confine inferiore a m **5**:
      - 2.1) m **4**, o pari a esistente se superiore;
      - 2.2) per opera compresa in programma unitario per lotti contigui: m **7,50** o pari ad esistente se superiore.
2. Gli allevamenti esistenti a distanza da zone omogenee e da abitazione estranea ad azienda inferiore a quella generalmente prevista ma non minore di **1/3** possono essere ristrutturati e integrati fino al **20%**, per esigenze funzionali o tecnologiche, rispettandosi una distanza minima pari a esistente,

purché non sia aumentato il numero di capi della specie pre-allevata e sia realizzato un miglioramento igienico-sanitario e paesaggistico.

Il mutamento di specie allevata attuato anche senza opere è soggetto ad autorizzazione.

3. Il progetto per allevamenti prevede costituzione di una struttura per deposito di reflui idonea al loro contenimento per un tempo sufficiente al processo di stabilizzazione.
4. *Resta salvo quanto previsto al punto B 9), comma 3.*

**B 3) Opere per strutture extraziendali per conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per agricoltura, o per assistenza e manutenzione di macchine agricole.**

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) rapporto di copertura del lotto:  $m^2/m^2$  **0,5**;
  - b) distanza da confine: m **5**, o pari a esistente se inferiore;
  - c) distanza di opera per nuovo uso compreso nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe:
    - 1) da zone **A, B0, B1, B2, C, D2, H** e **S** escluse zone di impianti tecnologici: m **200**;
    - 2) da zona **B3** e da abitazione estranea ad azienda: m **150**;
  - d) altezza:
    - 1) in genere: m **9,5**;
    - 2) a distanza da confine inferiore a m **5**: m **4**, o pari a esistente se superiore.

**B 4) Opere per allevamenti industriali.**

1. E' *allevamento* industriale l'allevamento *definito tale dalla Lr 19/2009*.
2. *Valgono le norme di cui al punto B 2).*
3. *Resta salvo quanto previsto al punto B 9), comma 3.*
4. *Salvo il rispetto di una distanza maggiore se prevista dalle norme di cui al punto B 2) gli allevamenti industriali nuovi e le integrazioni di esistenti rispettano da zone A, B0, B1, B2, C, D2, H e S escluse zone di impianti tecnologici e comunque dai centri abitati una distanza minima di metri 300.*

**B 5) Depositi e magazzini per attività di manutenzione di opere infrastrutturali in funzione delle esigenze di enti istituzionalmente competenti.**

**Impianti di distribuzione carburanti, compresi servizi ed accessori di prima necessità, esclusi edifici per autoriparazione**

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) *rapporto* di copertura:  $m^2/m^2$  **0,5**;
  - b) *distanza* da confine: m **5**;
  - c) altezza: m **6**.

2. I distributori di carburante destinati al pubblico lungo le strade pubbliche, sono esclusi da tutte le zone, fatta eccezione per le fasce di rispetto stradale in zone **E5** ed **E6** e nelle eventuali apposite zone espressamente destinate dal Prg.

**B 6) Opere di infrastrutturazione agraria, difesa del suolo, difesa da esondazioni, riordino fondiario e riassetto territoriale.**

1. Le opere di infrastrutturazione agraria consistono in viabilità, irrigazione e bonifica idraulica.
2. Le opere di difesa del suolo consistono in interventi per impedimento di erosione e degradazione fisico-chimica.
3. Le opere di difesa da esondazioni consistono in interventi per controllo delle acque del ciclo naturale.
4. Le opere di riordino fondiario consistono in ricomposizione della proprietà finalizzata a miglioramento di produttività agricola.
5. Le opere di riassetto territoriale consistono in recupero e sviluppo dello spazio rurale finalizzato a equilibrio ecologico e valorizzazione dell'ambiente e delle risorse naturali.

**B 7) Opere per conservazione, sviluppo, fruizione e valorizzazione dell'ambiente.**

1. Le opere sono realizzate in area interna a Prp di zona **E4** e/o **F4**.  
I tipi di opere sono previsti da Prp di zona **E4** e/o **F4**.
2. In area interna al perimetro di Prp di zona **E4** e/o **F4** può essere realizzato parco comunale o intercomunale di cui alla legge regionale **42/1996**, art. **6**.

**B 8) Recupero e integrazione di opere esistenti.**

1. Le opere sono realizzate in funzione di destinazione esistente o di cui ai punti precedenti, compatibilmente con previsioni di distanza, di rispetto ambientale e di localizzazione per specifiche attività, salvo quanto previsto ai commi **2**, **3** e **4**.
2. Gli edifici agricoli esistenti dismessi possono essere riusati per destinazione residenziale, senza demolizione, ove ricorrano le condizioni seguenti:
  - a) abbiano due o più piani, o struttura preminentemente in mattoni e/o sasso;
  - b) abbiano consistenza edilizia complessiva tale da giustificare recupero e riuso;
  - c) siano idonei per uso agricolo in relazione a contesto territoriale o a nuove esigenze funzionali.
 Resta salva la possibilità di trasformazione di questi ed altri edifici agricoli per integrazione di altri edifici esistenti, nei limiti di cui al comma **5**.
3. Gli edifici residenziali esistenti non funzionali a imprenditore agricolo a titolo principale possono essere frazionati, per ottenere una unità immobiliare aggiuntiva.

4. Gli edifici agricoli esistenti dismessi da riusarsi per destinazione residenziale non possono essere frazionati, se non per integrazione di edifici esistenti.
5. Le opere di rispetto ambientale rispettano gli indici seguenti:
  - a) indice di fabbricabilità fondiaria: esistente + **200** m<sup>3</sup> per ogni unità funzionale *esistente*;
  - b) distanza da confine: m **5**, o pari a esistente se inferiore;
  - c) rapporto di copertura: esistente + **150** m<sup>2</sup> per ogni unità funzionale *esistente*;
  - d) altezza: m **6,5**, o pari a esistente se superiore.
 Per opere funzionali a destinazione di cui ai punti precedenti resta salva la possibilità di applicazione di indici ivi previsti ove più favorevoli.
6. Sono comunque rispettate le caratteristiche tipiche storiche esistenti.

**B 9) Opere per attività *direzionali* sportive-ricreative. (Soppressa).**

- ~~1. Le opere sono realizzate in Area sportiva-ricreativa.~~
- ~~2. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 
  - a) rapporto di copertura: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-**0,15**;
  - b) altezza: m **7,5**;
  - c) distanza da confine: m **10**;
  - d) superficie per verde: min **30%** di *superficie fondiaria*;
  - e) superficie per parcheggio: min **10%** di *superficie fondiaria*.~~
- ~~3. Le opere in Area sportiva-ricreativa a sud di Sant'Andrat, area riportata in cartografia di zonizzazione con la dicitura Centro Ippico, sono finalizzate a equitazione.  
Per esse non si applicano le distanze previste per allevamenti zootecnici.  
Per l'area del Centro Ippico valgono le norme del vigente piano attuativo.  
Restano salve le previsioni di cui all'art. **2**.~~

### C) ATTUAZIONE.

1. Le opere di cui a sezione **B)**, punti **B 1)**, **B 2)**, **B 5)**, **B 6)** escluso riordino fondiario e **B 8)** sono realizzate mediante Id.  
La ristrutturazione di allevamenti ittici esistenti è opera di cui al punto **B 8)** solo se comportante riduzione di superficie di vasche, riequilibrio idrogeologico e naturalizzazione territoriale.  
L'Id per ristrutturazione di allevamenti ittici esistenti è subordinato a stipula di convenzione per sistemazione dell'intera area di attività.
2. Le opere di cui a sezione **B)**, punti **B 3)**, **B 4)** e **B 6)** per solo riordino fondiario sono realizzate mediante Prp.
3. Le opere di cui a sezione **B)**, punto **B 7)**, sono realizzate mediante Prp delle risorgive, rispettante il perimetro previsto in zonizzazione.
4. ~~Le opere di cui a sezione **B)**, punto **B 9)**, sono realizzate mediante Prp. Il Prp per Area sportiva-ricreativa a sud di Sant'Andrat prevede:~~
  - ~~a) sistemazione della viabilità esistente dalla zona al centro di Sant'Andrat;~~
  - ~~b) costituzione di una fascia arborata verso il canale Cormor;~~
  - ~~c) esclusione di edifici a distanza da argine di canale Cormor minore di m 50;~~
  - ~~d) limitazione di altezza di opere in funzione proporzionale alla distanza da argine di canale Cormor;~~
  - ~~e) salvaguardia di aree agricole circostanti da effetti negativi su colture agricole;~~
  - ~~f) salvaguardia di centro abitato da effetti negativi su igiene e sanità;~~
  - ~~g) costituzione di rimessa di biciclette per escursioni.~~

(Soppresso).

#### **D) DISPOSIZIONI PARTICOLARI.**

1. Le opere di cui a sezione **B**), punto **B 1)**, sono ammesse esclusivamente entro distanza di m **400** di percorso da opere di cui ai punti **B 2)**, **B 3)** o **B 4)** di pari o maggiore superficie coperta funzionalmente connesse esistenti o previste.

Il certificato di *agibilità* per opere di cui al punto **B 1)** è subordinato a presenza e possibilità di uso delle opere di cui ai punti **B 2)**, **B 3)** o **B 4)**.

Il titolo *abilitativo* per opere di cui al punto **B 1)** funzionali a soggetti già proprietari di opere agricole in zone **A** e **B** è subordinata a impegno di dismissione di attività agricola in zone **A** e **B** stesse mediante atto d'obbligo unilaterale garantito finanziariamente.

2. I piani di riordino fondiario e di irrigazione sono corredati da analisi di organizzazione storica, struttura, ambiente e grado di infrastrutturazione del territorio.

I piani prevedono conservazione, assestamento e/o ricostituzione di una struttura ambientale primaria del territorio coerente con gli elementi di analisi, e razionalizzazione di componenti secondarie e di sistema infrastrutturale.

3. I progetti di opere di cui a sezione **B**), punto **B 6)**, e i Prp di cui a sezione **C**), comma **2**, sono corredati di relazione illustrante l'impatto di opere su componenti ambientali, urbanistiche ed economiche del territorio, il grado di compatibilità e le norme e gli interventi ad essa finalizzati.

I Prp individuano i requisiti di qualità ambientale delle opere, in funzione di loro inserimento nel contesto territoriale.

I Prp prevedono opere di verde per arredo, schermatura e filtro, avuto riguardo a localizzazione rispetto a insediamenti, a viabilità e a venti prevalenti.

4. L'attività agrituristica è equiparabile ad attività produttiva aziendale agricola, e comprende i tipi, utilizza i locali ed è soggetta ai limiti di cui a legislazione specifica.

Il progetto ad essa afferente è corredato di un programma di sistemazione dell'intera area interessata.

5. In tutte le zone **E** sono vietate:

- a) cave;
- b) allevamenti ittici di nuova costruzione.

6. Il Prp di zona **E4** e/o **F4** identifica, perimetra e salvaguarda le aree più qualificate sotto il profilo ambientale, in cui vieta nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali, nonché opere e attività contrastanti con le particolari caratteristiche o limitanti l'uso collettivo dei beni naturali, restando consentita la recintazione di fondi con siepe a verde, fatta eccezione come per la zona **E4 I**.

Nelle restanti aree il Prp di zona **E4** e/o **F4** prevede opere e destinazioni d'uso comunque coerenti con finalità di conservazione, sviluppo, fruizione e valorizzazione dell'ambiente naturale. Il Prp di zona **E4** e/o **F4** prevede comunque:

- a) tutela, recupero e sviluppo di boschi;

- b) tutela, recupero e sviluppo di prati umidi;
  - c) requisiti qualitativi di opere per protezione da erosione o esondazione;
  - d) ristrutturazione e recupero ambientale di allevamenti ittici.
  - e) in Area di reperimento: forme di gestione tipiche di riserva naturale.
7. In Area di biotopo naturale sono comunque da rispettarsi le norme di tutela di cui ai Dpgr **234/1998** e **238/1998**, per le rispettive aree.
  8. *(Soppresso).*
  9. *Nella chiusura degli accessi sono esclusi materiali specchianti e finiture metallizzate, adottandosi colorazioni che appartengano alla scala cromatica delle terre.*

**E) RECINZIONI.**

1. Le recinzioni diverse da quelle realizzate con siepe viva di specie autoctone latifoglie sono ammesse solo in presenza di edifici e impianti produttivi diversi dalle normali colture agrarie come i seminativi e per la sola area di pertinenza, con le seguenti disposizioni:
  - a) la recinzione verso i confini di proprietà di terzi e sul fronte strada è ammessa con rete metallica avente *altezza* massima di m **2,50** e siepe viva di specie autoctone latifoglie;
  - b) la recinzione fronte strada deve osservare la maggiore delle seguenti distanze:
    - 1) m **6** dall'asse strada;
    - 2) m **2,50** dal confine di proprietà della strada;
  - c) l'area esterna alla recinzione fronte strada, fatta eccezione per la dimensione dell'accesso, non può essere pavimentata e *ed* è risolta a verde, *garantendosi* la continuità della scolina stradale.  
*Le recinzioni di cui al periodo 1°, lettere a) e b), possono avere cordolo alto non più di cm 20.*
2. *In zona contigua a zona diversa da **E** e fino a una distanza di metri 100 è comunque ammessa recintazione di materiale diverso da quello previsto al comma 1, armonizzata con la recintazione della zona diversa da **E**, compatibilmente con le norme di settore viario.*

**ART. 10 BIS. ZONA H2 - COMMERCIALE PREVISTA.****A) Destinazioni d'uso.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) commerciale all'ingrosso;
  - b) direzionale;
  - c) depositi, magazzini e trasporto di merci;
  - d) (soppressa);
  - e) servizi e attrezzature collettive;
  - f) residenziale, in funzione di custodia, ove la superficie utile di opere di cui a lettere precedenti superi m<sup>2</sup> 200.  
E' in funzione di custodia una abitazione per ogni unità funzionale;
  - g) servizi.
2. Nella zona H2 di Sant'Andrat, via del Cormor:
  - a) è ammesso commercio al dettaglio per somministrazione di alimenti e bevande;
  - b) è vietata la destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera a);
  - c) le destinazioni d'uso di cui al comma 1, lettere b), c), e) e g) sono ammesse solo se strumentali o complementari all'equitazione.  
In particolare è ammesso anche intrattenimento e svago.
  - Resta salva la possibilità di destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera f).

**B) Indici.**

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) indice di fabbricabilità territoriale: m<sup>3</sup>/ha **25.000**;
  - b) rapporto di copertura: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> **0,5**;
  - c) altezza: m **13,5**;
  - d) distanza tra edifici: m **10**;
  - e) distanza da confine: m **5**;
  - f) distanza da strada:
    - 1) regionale: m **40**;
    - 2) provinciale e comunale: m **10**.
 Rispetto alle strade regionale **252** e provinciale **95** le distanze di cui ai punti 1) e 2) valgono nel centro abitato.  
Per opere fuori dal centro abitato vale la tabella 1;
  - g) superficie per parcheggio privato, minima:
    - 1) stanziale, nel lotto, **1** posto macchina per ogni **2** addetti;
    - 2) di relazione, nel lotto:
      - 2.1) di Su commerciale all'ingrosso e di depositi, magazzino e trasporto di merci: **25%**;
      - 2.2) di opera direzionale:
        - 2.2.1) in genere: **80%**;
        - 2.2.2) di Su direzionale ricreativa: **1** posto macchina per ogni **2** utenti;
      - 2.3) di Su di servizi e attrezzature ricreative: **80%**;

**2.4) di Su di servizi: 80%.**

Le opere esistenti destinate a usi non rispettanti le distanze di cui al comma 1, lettera b), possono essere recuperate e integrate secondo indici 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 rispettandosi le distanze come previste in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività.

**2. Nella zona H2 di Sant'Andrat, via del Cormor, valgono gli indici seguenti:**

**a) indice di fabbricabilità fondiaria:  $m^3/m^2$  2,5;**

**b) rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0,3;**

**c) altezza: m 7,5;**

**d) distanza da confine: m 10;**

**e) distanza da strada: m 20;**

**f) superficie per parcheggio privato, minima:**

**1) stanziale: 1 posto macchina per ogni 2 addetti;**

**2) di relazione:**

**2.1) di Su di depositi, magazzino e trasporto di merci: 25%;**

**2.2) di opera direzionale:**

**2.2.1) in genere: 80%;**

**2.2.2) di Su direzionale ricreativa: 1 posto macchina per ogni 2 utenti;**

**2.3) di Su di servizi e attrezzature ricreative: 80%;**

**2.4) di Su di servizi: 80%;**

**2.5) di Sv commerciale al dettaglio:**

**2.5.1) in genere: 100%;**

**2.5.2) per commercio superiore a  $m^2$  400 e inferiore a  $m^2$  1.500: 150%;**

**g) superficie di vendita massima:**

**1) coperta:  $m^2$  500;**

**2) scoperta:  $m^2$  300.**

**I parcheggi possono essere realizzati nella zona H2 e nella zona T.**

**C) Attuazione.**

1. Le opere sono realizzate mediante Prp.

Le aree riportate in cartografia per le destinazioni di viabilità e verde pubblico hanno carattere indicativo dello schema di struttura da adottare. Inoltre è consentito adeguare la larghezza della strada esistente a ovest, denominata Via Lestizza.

**2. Nella zona H2 di Sant'Andrat, via del Cormor, è attuata mediante convenzione con il Comune.**

**D) Disposizioni particolari.**

1. Per i *Prp* della zona commerciale è fatto obbligo di realizzare anche la viabilità complanare alla *strada regionale 252* (Napoleonica), per le rispettive parti di competenza territoriale, della larghezza minima di *metri 10*, che consenta il collegamento funzionale sia con i lotti contermini della zona artigianale industriale che con gli svincoli previsti dal progetto della provincia di Udine per la messa in sicurezza della *regionale* stessa, così come anche indicato negli elaborati del *Prg*.
2. Ogni intervento *valuta* le sue implicazioni sulla viabilità esistente e di previsione.  
*In* relazione alle condizioni di accessibilità *sono* obbligatoriamente previste delle opere di raccordo che assicurino scorrevolezza nell'entrata e nell'uscita.
3. I parcheggi ed i percorsi interni alle zone *sono* alberati ed i lotti circondati sui perimetri da una fascia di verde composta da siepi o alberature di essenze autoctone con funzione paesaggistica e di barriera anti-rumore nei confronti della *strada regionale 252* (Napoleonica).  
*Il Prp prevede verde pubblico o di uso pubblico* in misura pari o superiore a quella rappresentata in cartografia di zonizzazione.
4. Le infrastrutture *sono* progettate in modo da creare condizioni di contiguità sia fisica che funzionale con le adiacenti aree produttive e *integrazione* con le medesime.
5. (Soppresso).
6. Gli interventi destinati alla residenza *sono* limitati ad *una unica abitazione* all'interno del corpo di fabbrica principale.  
La superficie residenziale non può essere superiore a *m<sup>2</sup> 150* lordi, e l'edificazione *rispetta gli* indici di zona.
7. Lo smaltimento dei rifiuti e l'ammasso in attesa di smaltimento può essere effettuato secondo le modalità previste dalla legislazione in materia, all'interno del lotto.  
I punti di stoccaggio delle diverse tipologie di rifiuti *sono* individuati in aree specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili al pubblico.  
Ogni singolo punto di stoccaggio è opportunamente recintato e occultato mediante essenze vegetali a carattere cespuglioso e arboreo armonizzate con la sistemazione complessiva delle aree verdi.  
In alternativa i punti di stoccaggio *sono* contenuti nei fabbricati con osservanza delle norme igienico-sanitarie del caso.
8. I punti *pubblici* di raccolta dei rifiuti *sono segnalati e resi* perfettamente agibili, ed inoltre chiaramente distinti da quelli dei rifiuti provenienti dalle attività commerciali.  
La raccolta dei rifiuti è *organizzata differenziata* al minimo secondo le seguenti *tipologie*:
  - a) carta e cartone;
  - b) vetro;
  - c) plastica;
  - d) alluminio;
  - e) rifiuti pericolosi (pile, farmaci eccetera);
  - f) rifiuti urbani;

- g)** rifiuti urbani ingombranti;
- h)** rifiuti speciali di natura organica.

Il programma di smaltimento dei rifiuti, comprensivo delle modalità di conferimento a ditte specializzate e la mappa dei punti di raccolta è preventivamente sottoposto all'approvazione del Comune.

**9. La convenzione per la zona H2 di Sant'Andrat, via del Cormor, prevede a carico dell'attuatore:**

**a) asfaltatura di via del Cormor dal limite dell'asfalto esistente a tutto il primo accesso alla zona T;**

**b) verifica e adeguamento secondo necessità delle urbanizzazioni;**

**c) costituzione di una fascia arborea e arbustiva verso via del Cormor;**

**d) costituzione di rimessa di biciclette per escursioni se non realizzata nella zona S5 - CS\* contigua;**

**e) adozione per edifici di forme e materiali coerenti con la tradizione locale e l'ambiente agrario. In particolare gli edifici sono realizzati:**

**1) con tetto a falda/e;**

**2) con paramenti esterni preminentemente di legno, pietra, sasso e/o mattone o misti a vista, o rivestiti di legno, pietra, sasso e/o mattone o misti a vista.**

**10. Nella chiusura eventuale degli accessi sono esclusi materiali specchianti e finiture metallizzate, adottandosi colorazioni che appartengano alla scala cromatica delle terre.**

## ART. 12. ZONA S - PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE.

### A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere e *attività rispettano* le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) **S1**: *viabilità* e trasporti:
    - 1) **P**: parcheggio;
    - 2) **SS**: *servizio stradale*;
  - b) **S2**: *culto*, vita associativa e cultura:
    - 1) **CH**: edifici per il culto ed il ministero pastorale;
    - 2) **DD**: edifici per i diritti democratici e la vita associativa;
    - 3) **BI**: biblioteca;
  - c) **S3**: *istruzione*:
    - 1) **AN**: *nido d'infanzia*;
    - 2) **SMT**: *scuola di infanzia*;
    - 3) **SE**: *scuola primaria*;
    - 4) **SM**: *scuola media secondaria di primo grado*;
  - d) **S4**: *assistenza e sanità*:
    - 1) **CI**: cimitero;
  - e) **S5**: *verde*, sport e spettacoli all'aperto:
    - 1) **CS**: sport *al chiuso e all'aperto* e spettacoli all'aperto;
    - 2) **VE**: nucleo elementare di verde;
    - 3) **VQ**: verde di quartiere;
    - 4) **VB**: verde gioco bambini;
  - f) **S6**: *varie*:
    - 1) **VT**: *varie* (gas, elettricità, depositi, magazzini);
    - 2) **EP**: *ecopiazzola*.
2. In zona di edifici per i diritti democratici e la vita associativa sono consentiti anche servizi privati di utilità generale, purché lo standard regionale di spazi per i diritti democratici e la vita associativa sia comunque rispettato.
3. Nella realizzazione dei parcheggi si possono apportare alle previsioni grafiche della zonizzazione le modifiche che possono migliorare l'attrezzatura e il rapporto di questa con le aree circostanti, mantenendo inalterata la superficie.
4. *In tutte le zone sono ammesse anche opere per:*
  - a) *ristoro e vita associativa degli utenti*;
  - b) *abitazione per il personale o la custodia ove occorrente, non più di una per ogni unità o area funzionale*;
  - c) *percorsi ciclabili e pedonali*;
  - d) *viabilità*;
  - e) *raccolta differenziata di rifiuti*;
  - f) *in zone di vita associativa e di verde, sport e spettacoli: ricreazione e festeggiamenti*.
5. *In zona di sport al chiuso e all'aperto è ammessa anche foresteria.*
6. *In zona CS di Sant'Andrat, via del Cormor, sono ammesse opere e attività per l'equitazione e opere e attività strumentali o complementari, compresi intrattenimento ed eventi di vita associativa, cultura e mercatini.*

**B) Indici.****1.** Le opere rispettano gli indici seguenti:**a)** rapporto di copertura:

- 1) in genere:  $m^2/m^2$  **0,6**, o pari a esistente + **200**  $m^2$  per ogni unità funzionale;
- 2) asilo nido, scuola materna e scuola elementare:  $m^2/m^2$  **0,25**, o pari a esistente + **200**  $m^2$  per ogni unità funzionale;
- 3) scuola media inferiore:  $m^2/m^2$  **0,4**, o pari a esistente + **200**  $m^2$  per ogni unità funzionale;
- 4) in nucleo elementare di verde, verde gioco bambini **3 -14** anni, sport *al chiuso e all'aperto* e spettacoli all'aperto e verde attrezzato:  $m^2/m^2$  **0,3**, o pari a esistente + **200**  $m^2$  per ogni unità funzionale;
- 5) in area per verde di quartiere:  $m^2/m^2$  **0,05**, o pari a esistente + **200**  $m^2$  per ogni unità funzionale;

**b)** distanza da strada:

- 1) in genere: m **5**, o pari a esistente se inferiore;
- 2) in zona interna o contigua a zone **A** e **B1**: m **0**;
- 3) da strade regionale **252** e provinciale **95**: m **40**.

Eventuali distanze dalle strade regionale **252** e provinciale **95** inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;

**c)** distanza da confine: m **5**, o pari a esistente se inferiore.

E' ammessa la costruzione a confine;

**d)** altezza: m **10**, o pari a esistente se superiore;**e)** superficie per parcheggio:

- 1) in zona per sport e spettacoli all'aperto, nel lotto o in prossimità: min 1 posto-macchina per ogni **2** utenti;
- 2) in zona per edifici per il culto e ministero pastorale, per i diritti democratici e la vita associativa, per centro civico e sociale, per biblioteca, asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore e per servizio sanitario residenziale, nel lotto o in prossimità, di Su:
  - 2.1) di edifici di nuova costruzione: min **80%**;
  - 2.2) di edifici esistenti: min **40%**.

**2.** Nella zona **CS\*** di Sant'Andrat, via del Cormor, valgono gli indici seguenti:

a) rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  **0,15**;

b) altezza: m **7,5**;

c) distanza da confine: m **10**;

d) distanza da strada: m **20**;

e) superficie per parcheggio privato, minima:

1) stanziale: 1 posto macchina per ogni **2** addetti;

2) di relazione: 1 posto macchina per ogni **2** utenti.

I parcheggi possono essere realizzati nella zona **H2** e nella zona **T**.

Alle opere per equitazione non si applicano le distanze previste per allevamenti zootecnici in zona agricola.

**C) Attuazione.**

1. Le opere sono realizzate in genere mediante Id.  
Dove comprese entro perimetro le opere sono realizzate mediante Prp.  
Se di iniziativa pubblica le opere possono però essere realizzate anche in assenza di piano attuativo anche dove il perimetro è previsto.  
1 bis. La zona CS\* di Sant'Andrat, via del Cormor, è attuata di iniziativa privata mediante convenzione con il Comune.
2. Le opere sono realizzate e gestite dal Comune, da enti pubblici diversi o da privati convenzionati.

**D) Disposizioni particolari.**

1. Le componenti naturali di pregio esistenti sono conservate o ricostituite.
2. Le aree per servizi tecnologici sono normalmente circondate da barriere alberate o da argini con alberi ed arbusti con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.
3. In area per verde di quartiere sono ammesse opere per osservazione astronomica amatoriale.
4. La convenzione per la zona S5 - CS\* di Sant'Andrat, via del Cormor, prevede a carico dell'attuatore:
  - a) asfaltatura di via del Cormor dal limite dell'asfalto esistente a tutto il primo accesso alla zona T;
  - b) verifica e adeguamento secondo necessità delle urbanizzazioni;
  - c) costituzione di una fascia arborea e arbustiva verso via del Cormor;
  - d) costituzione di rimessa di biciclette per escursioni se non realizzata nella zona H2 contigua;
  - e) mascheramento di edifici mediante fascia / filare arboreo e arbustivo verso il canale Cormor;
  - f) esclusione di edifici a distanza da argine del canale Cormor minore di m 50;
  - g) limitazione di altezza di opere in funzione proporzionale alla distanza da argine del canale Cormor;
  - h) salvaguardia di aree agricole circostanti da effetti negativi su colture agricole;
  - i) salvaguardia di centro abitato da effetti negativi su igiene e sanità.  
In particolare: adozione di misure costruttive, tecnico-gestionali dell'allevamento e di smaltimento degli effluenti zootecnici idonee a limitare la diffusione degli odori molesti (quali ad esempio la copertura della concimaia);
  - i1) rispetto di una distanza della concimaia dalle zone residenziali di almeno metri 200, e suo dimensionamento in rapporto al numero di capi previsti;
  - l) un limite massimo di unità di bestiame adulto stanziali di 50;
  - m) recintazione eventuale di legno o con rete metallica avente altezza massima di m 2,50 e siepe viva di specie autoctone latifoglie.  
La recintazione fronte strada rispetta la maggiore delle seguenti distanze:
    - 1) m 6 dall'asse strada;

2) m 2,50 dal confine di proprietà della strada.

L'area esterna alla recintazione verso strada, eccetto che per l'accesso, non può essere pavimentata, ed è sistemata a verde, garantendosi la continuità della scolina stradale.

La recintazione può avere cordolo alto non più di cm 20;

n) mantenimento del verde arboreo nell'area costituente appendice a sud est;

p) adozione per edifici di forme e materiali coerenti con la tradizione locale e l'ambiente agrario. In particolare gli edifici sono realizzati:

1) con tetto a falda/e;

2) con paramenti esterni preminentemente di legno, pietra, sasso e/o mattone o misti a vista o rivestiti di legno, pietra, sasso e/o mattone o misti a vista.

5. Nella chiusura eventuale degli accessi sono esclusi materiali specchianti e finiture metallizzate, adottandosi colorazioni che appartengano alla scala cromatica delle terre.

**ART. 12 BIS. ZONA T - DI PARCHEGGIO PRIVATO.****A) Destinazioni d'uso.**

1. Sono ammesse opere di destinazione d'uso residenziale, artigianale, direzionale e commerciale al dettaglio per parcheggio privato. Il parcheggio privato è apribile al pubblico.

**B) Attuazione.**

1. Le opere sono attuate mediante Id.
2. Nella zona T di Sant'Andrat, via del Cormor, le opere sono attuate mediante convenzione con il Comune.

**C) Disposizioni particolari.**

1. Sono vietati edifici.
2. Il parcheggio è realizzato a cielo aperto.
3. Nella zona T di Sant'Andrat, via del Cormor:
  - a) il parcheggio è realizzato drenante;
  - b) è mantenuta o costituita una fascia arborea e arbustiva verso via del Cormor;
  - c) la recintazione eventuale è realizzata di legno o con rete metallica avente altezza massima di m 2,50 e siepe viva di specie autoctone latifoglie. La recintazione fronte strada rispetta la maggiore delle seguenti distanze:
    - 1) m 6 dall'asse strada;
    - 2) m 2,50 dal confine di proprietà della strada.L'area esterna alla recintazione verso strada, eccetto che per l'accesso, non può essere pavimentata, ed è sistemata a verde, garantendosi la continuità della scolina stradale.La recintazioni può avere cordolo alto non più di cm 20;
  - d) nella chiusura eventuale degli accessi sono esclusi materiali specchianti e finiture metallizzate, adottandosi colorazioni che appartengano alla scala cromatica delle terre.

**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 m<sup>2</sup>** di superficie lorda di pavimento, ma non necessariamente superiore a **1** per ogni **50 m<sup>2</sup>** 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.**

**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.

**D 2.4) OBIETTIVI, STRATEGIE, LIMITI DI FLESSIBILITÀ.**

(Parole in rosso barrate: soppresse).  
(Parole in verde sottolineate: inserite).

## **8. INSEDIAMENTI COMMERCIALI PREVISTI.**

### **8.1. Obiettivi:**

1. Sviluppo dell'economia e dell'occupazione.
2. Costituzione di una massa complessiva di attività capace di giustificare una viabilità dedicata e servizi efficienti.
3. Creazione di sinergie tra attività.
4. Controllo e limitazione dell'impatto ambientale.
5. Insediamiento commerciale previsto corrisponde a zona H2 esistente e zone altre connesse.
6. Insediamiento commerciale prevedibile corrisponde a zona H2 potenziale e zone altre connesse.

### **8.2. Strategie:**

1. Costituzione di zone specializzate, di dimensione contenuta.
2. Localizzazione in aree aventi accessibilità elevata e relazioni significative esistenti o potenziali con servizi e poli di attrazione altri.
3. Integrazione tra attività diverse compatibili e sinergiche.
4. Attuazione mediante piano attuativo.  
*Per zone complementari a servizi ed attrezzature collettive e di dimensione limitata: attuazione mediante convenzione.*

### **8.3. Limiti di flessibilità:**

1. La zona H2:
  - a) è riducibile fino al 10% complessivamente, oltre trasformazione in zona D3 o H3 di zona H2 occupata.  
La riduzione non costituente trasformazione in zona D3 e H3 può essere compensata con inserimento di zona H2 altrove;
  - b) è incrementabile:
    - 1) fino al 10% complessivamente, oltre compensazione di zona H2 soppressa o trasformata in zona per insediamenti altra.  
L'incremento anche compensativo è realizzato presso zona H2 esistente;
    - 2) adottandosi misure per realizzare la compatibilità territoriale, se non già previste.
2. Le destinazioni d'uso di zona H2 sono modificabili per escludere o limitare attività diverse da commercio, o per escludere o limitare industrie insalubri, o per inserire opere e attività compatibili.

**11 BIS. PARCHEGGIO PRIVATO.**

**11 BIS.1. Obiettivi:**

**1. Costituzione di un servizio privato per insediamenti.**

**11 BIS.2. Strategie:**

**1. Costituzione di parcheggio privato in corrispondenza di insediamenti.**

**2. Parcheggio privato corrisponde a zona T.**