

Aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico (E3)

1.-Finalità

Le aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico sono individuate e disciplinate al fine di perseguire la tutela ed il miglioramento delle valenze naturalistiche del territorio, attraverso la conservazione, od il rafforzamento, della qualità della vegetazione nelle connessioni territoriali tra le aree di più elevato valore naturalistico, ovvero attraverso l'interposizione di zone con persistenti caratteri di naturalità tra gli insediamenti antropici.

2.- Limitazioni

Nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico non possono, in particolare, in alcun caso essere consentiti:

- a. l'asporto di materiali ed i movimenti di terra che non siano finalizzati ad interventi di ripristino ambientale, ovvero di miglioramento fondiario funzionali all'effettuazione della coltivazione del suolo;
- b. la sosta di roulotte, caravan e simili, ad eccezione di quelli afferenti strutture agrituristiche di cui alla L.R.25/96 e modific.;
- c. gli allevamenti di ovini, caprini e suini all'aperto allo stato brado con manufatti di ricovero temporaneo o senza, composti da un numero massimi di 5 capi, ad una distanza inferiore a ml 50 (cinquanta); se composti da un numero massimo di 10 capi, ad una distanza inferiore a ml 100 (cento) e se composti da un numero massimo superiore a 10 capi, ad una distanza inferiore a ml 150 (centocinquanta) dagli edifici con unità residenziali.

3.- Obiettivi

Nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico sono da promuovere e da favorire le politiche di miglioramento boschivo, di arricchimento della rete sentieristica, miglioramento agroambientale, di utilizzazione per il pascolo delle superfici a prato od a landa.

4.- Interventi ammissibili nelle aree

Nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico, ferme restando le ulteriori limitazioni disposte dal Capo 1.1.2. relativamente agli elementi e complessi di interesse naturalistico in esse ricompresi, sono effettuabili:

- a. le trasformazioni funzionali all'effettuazione della coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali l'allevamento anche comportanti riduzioni di superfici boscate; nei casi di coltivazioni orticole, floricole, florovivaistiche, viticole, frutticole, i necessari supporti permanenti possono essere realizzati soltanto con pali in legno mentre la paleria secondaria temporanea può essere realizzata anche con altro materiale; è sempre ammessa la realizzazione di tunnel stagionali rimovibili in quanto attrezzatura agricola non soggetta quindi ad autorizzazione;
- b. la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;
- c. la realizzazione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, i quali non devono essere pavimentati con materiali impermeabilizzanti, eccezion fatta per l'asfalto drenante, né costituire ostacolo al deflusso delle acque ad esclusione delle piste ciclabili;
- d. la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 4 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, le quali tutte non devono essere pavimentate con materiali di impatto paesaggistico, eccezion fatta per l'asfalto drenante, o costituire ostacolo al deflusso delle acque;
- e. la realizzazione e la manutenzione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, di irrigazione, di impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per

le telecomunicazioni e per il trasporto dell'energia, interrati oppure sorretti da pali in legno, ove fiancheggiati elementi viari e, se adibiti al trasporto dell'energia, a tensione inferiore a 132 KV;

- f. la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili; i muretti di contenimento possono essere realizzati soltanto in pietra calcarea o arenaria, a blocchi non squadriati, faccia a vista;
- g. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, e simili,
- h. la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente:
 - o come muretti in pietra calcarea o arenaria, a blocchi non squadriati, a secco o faccia a vista con leganti non visibili dall'esterno con disposizione dei blocchi in corsi più o meno irregolari ma a prevalente indirizzo longitudinale di altezza non superiore a metri 1,80 ove preesistano, o sussistano tracce della loro preesistenza, oppure esclusivamente a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici;
 - o come reticolati radi di pali di legno a protezione di colture pregiate, da posizionarsi solo in adiacenza delle zone coltivate;
 - o come reti metalliche di altezza non superiore a metri 1,80 solo a protezione di colture pregiate, da posizionarsi solo in adiacenza delle zone coltivate;
 - o come sistemi di fili metallici elettrificati a tensione di corrente continua sorretti da pali di legno solo a protezione di colture pregiate, da posizionarsi solo in adiacenza delle zone coltivate;
- b. l'utilizzo del pastore elettrico a tutela di coltivi di pregio o di aree adibite a pascolo non necessita di autorizzazione o concessione edilizia in quanto va considerato come attrezzatura agricola;
- c. l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, di competenza delle pubbliche autorità, recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, e simili, essendo preclusi la posa in opera ed il mantenimento di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario.
- d. la sistemazione di siti destinati ad attività di tempo libero, le cui attrezzature siano amovibili o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;
- e. la realizzazione, con materiali tradizionali e comunque naturali, di manufatti per il ricovero temporaneo di animali da reddito, di altezza non superiore a 4 metri, a cura dell'Imprenditore Agricolo Professionale - IAP;
- f. le trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti, nel rispetto dei commi seguenti;
- g. la nuova edificazione di edifici e di altri manufatti edilizi funzionali alla conduzione dei fondi rustici, alle condizioni e nei termini di cui ai commi seguenti;
- h. le trasformazioni degli spazi scoperti, pertinentziali degli edifici, esistenti o di nuova edificazione.

5.- Interventi ammissibili sugli edifici

Degli edifici esistenti nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

Le trasformazioni di cui al presente comma possono convertire edifici di base residenziali presenti al momento dell'adozione della presente variante in edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, e viceversa.

6.- Edifici uso residenziale

Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, o di demolizione e ricostruzione, degli edifici di base residenziali, sono ammissibili nei seguenti casi e limiti massimi, avendo come

5000 metri quadrati per le aziende a prevalente indirizzo floricolo e florovivaistico con esclusione degli interventi di cui ai punti a), b), c), e).

Per gli edifici destinati alla residenza agricola valgono le norme di cui all'art.41, commi 4 e 4bis della LR 52/91.

Le strutture interrato non vengono computate al fine del calcolo della superficie utile massima concessa per le diverse tipologie di edifici previsti.

9.- Modalità delle trasformazioni fisiche

Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario ed alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive.

10.- Trasformazioni ammissibili degli altri edifici

Degli altri manufatti esistenti nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione.

Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, o di demolizione e ricostruzione, degli **edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche** sono ammissibili nei seguenti casi e limiti massimi, avendo come riferimento la configurazione degli edifici alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, alle seguenti condizioni e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a. incremento della superficie edilizia totale rispetto a quella dell'edificio preesistente: non superiore al 20 per cento in piani fuoriterra ed al 40 per cento in piani interrati o seminterrati abitabili, per un totale massimo non superiore al 60 per cento;
- b. altezza dell'edificio: non superiore ad 8 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, all'altezza dell'edificio preesistente
- c. dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 10 per cento della superficie fondiaria;
- d. distanza dalle strade: 10 metri;
- e. distanza dai confini: 5 metri.

11.- Disciplina delle trasformazioni di nuova edificazione

Le trasformazioni di nuova edificazione di edifici e di altri manufatti edilizi funzionali alla conduzione dei fondi rustici possono essere effettuate solamente in conformità alla seguente disciplina:

- a. in caso di aziende agricole di nuova costituzione od insediamento sul territorio comunale, è prevista la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) riguardante l'intera azienda agricola, ovvero l'interezza di più aziende agricole associate, corredato dagli elaborati di cui al comma 1 dell'articolo 3.3.2.,. Ogni azienda agricola può comprendere terreni anche non contigui, e sia terreni in proprietà che terreni in affitto o posseduti ad altro titolo di godimento di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a 10 anni, purché sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria. Tali terreni possono ricadere sia entro la circoscrizione comunale, nelle aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalistici in cui sia ammissibile la prosecuzione delle pratiche colturali in atto, nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico, nelle aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio e nelle aree di preminente interesse agricolo, che, per non più della metà del totale, in comuni contermini purché questi ultimi siano compresi in una zona classificata come zona omogenea "E" dagli strumenti di pianificazione urbanistica generale dei comuni territorialmente competenti e siano legati funzionalmente alla medesima azienda. In conseguenza dell'esecuzione di interventi i terreni, la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento degli interventi medesimi, restano inedificabili, anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo di inedificabilità viene sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo interessati, mediante una convenzione, o mediante un atto unilaterale d'obbligo, corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni vincolati. Il suddetto vincolo deve essere registrato e trascritto a cura e

spese dei richiedenti e riportato, a cura dell'Ufficio tecnico comunale, su planimetrie in scala 1:5.000, sulle quali dovranno altresì essere individuati i confini catastali dell'azienda agricola, ovvero delle aziende agricole associate, distinguendo con opportune grafie gli appezzamenti di terreno in proprietà, in affitto, posseduti ad altro titolo di godimento, computati al fine del dimensionamento dell'intervento.

- b. In caso di aziende già operanti sul territorio comunale, nelle quali l'intervento di nuova edificazione sia funzionale ad un settore produttivo già in essere dell'azienda agricola, l'autorizzazione o concessione viene rilasciata dal competente ufficio comunale se gli interventi ricadono entro i limiti indicati dal precedente comma 8, qualora il richiedente sia imprenditore agricolo professionale. Nel caso in cui l'intervento in oggetto superi i parametri di cui al comma 8, il rilascio dell'autorizzazione sarà condizionato alla presentazione di una relazione agronomica che giustifichi da un punto di vista tecnico- economico l'investimento in oggetto.
- c. In caso di aziende già operanti sul territorio comunale, nelle quali l'intervento di nuova edificazione e/o ampliamento sia funzionale ad un settore produttivo non ancora in essere nell'azienda agricola, è prevista la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) corredato dagli elaborati di cui al comma 1 dell'articolo 3.3.2. Nel caso di strutture zootecniche valgono le medesime limitazioni indicate al precedente punto b).

12.- Requisiti dei soggetti proponenti

Le trasformazioni ed i progetti di ampliamento di cui al comma 8, nonché le trasformazioni di nuova edificazione possono essere proposti soltanto da soggetti legittimati in base alla Legge, aventi i requisiti di imprenditori agricoli professionali ai sensi delle vigenti leggi. Il titolo deve essere dimostrato con apposita dichiarazione.

I piani di sviluppo aziendali od interaziendali, le trasformazioni ed i progetti di ampliamento di cui al comma 8 nonché le trasformazioni di nuova edificazione possono essere proposti, congiuntamente, da due soggetti diversi, dei quali l'uno rappresenti, in base all'imponibile catastale, la proprietà di almeno i due terzi del valore degli immobili interessati, e l'altro posseda i requisiti di imprenditore agricolo professionale ai sensi delle vigenti leggi, ove tali soggetti siano legati da vincolo di parentela di primo grado.

13.- Trasformazioni di nuova edificazione

Le trasformazioni di nuova edificazione di edifici funzionali alla conduzione dei fondi rustici, nel rispetto dei parametri di cui al comma 8 del presente articolo, sono ammissibili in conformità alle seguenti condizioni:

- a. superficie aziendale maggiore di 3 ha per le aziende a prevalente indirizzo zootecnico, di 1 ha per le aziende a prevalente indirizzo vitivinicolo ed olivicolo, e di 5000 metri quadrati per le aziende a prevalente indirizzo floricolo
- b. superficie edilizia totale massima degli edifici da adibirsi ad abitazioni di conduttori dei fondi rustici: non superiore a 150 metri quadrati.
- c. distanza degli edifici di nuova edificazione dai confini di proprietà: 10 metri;
- d. distanza degli edifici di nuova edificazione dalle strade comunali: 10 metri, oppure in allineamento con i fabbricati esistenti ove questi siano a distanza superiore; dalle strade vicinali o locali: 5 metri.
- e. distanza degli edifici adibiti, anche parzialmente, ad allevamenti dagli edifici adibiti, anche parzialmente, ad utilizzazioni abitative: 10 metri;
- f. gli edifici adibiti a caseifici e quelli adibiti a macellazione e/o lavorazione carni possono essere realizzati anche in aderenza agli edifici adibiti, anche parzialmente, ad utilizzazioni abitative.
- g. altezza massima: 8 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali, quali i silos, per i quali l'altezza massimo è prevista in metri 10.

Nel caso in cui l'intervento di nuova edificazione di strutture specialistiche superi i parametri di cui al presente capo, il rilascio dell'autorizzazione sarà condizionato alla presentazione di una relazione agronomica che giustifichi da un punto di vista tecnico l'investimento in oggetto in relazione alla realtà aziendale ed al suo indirizzo colturale.

Per gli edifici destinati alla residenza agricola valgono le norme di cui all'art.41, commi 4 e 4bis della LR 52/91.

14.- Edifici specialistici: Sale lavorazione carni e caseifici

Nei casi di nuova edificazione di edifici adibita a macellazione e/o lavorazione delle carni, caseifici dovrà essere presentata relazione tecnico agronomica a giustificazione tecnica delle opere da realizzare.

La nuova edificazione di edifici con superficie utile adibita a macellazione e/o lavorazione delle carni è ammissibile solamente ove siano presenti, o previste, superfici utili di edifici adibite ad allevamenti, ed a condizione che i prodotti lavorati provengano per almeno 50 per cento dalla medesima azienda, o dalle medesime aziende associate. La nuova edificazione di edifici con superficie utile adibita a caseifici è ammissibile solamente ove siano presenti, o previste, superfici utili di edifici adibite ad allevamenti di bovini o di ovini, ed a condizione che i prodotti lavorati provengano per almeno 50 per cento dalla medesima azienda, o dalle medesime aziende associate.

15.- Serre fisse

La realizzazione di serre fisse, intese come strutture con intelaiatura metallica permanentemente ancorate al suolo, destinate alla realizzazione di produzioni orticole e/o floricole nel corso dell'intero periodo annuale, può essere effettuata solamente in conformità ai seguenti parametri:

- a. Altezza massima consentita 6,5 metri misurata all'estradosso;
- b. Lotto minimo 3000 mq
- c. Rapporto di copertura massimo per lotto 0.50 mq/mq
- d. Distanza dalle strade pubbliche salvo prescrizioni più rigorose derivanti dalle fasce di rispetto stradali ml 5
- e. Distanza dai confini di proprietà ml 3
- f. In attuazione diretta sono consentiti gli interventi di aziende già operanti sul territorio comunale, nelle quali l'intervento di nuova edificazione e/o ampliamento sia funzionale al settore orto-floro-vivaistico già in essere nell'azienda stessa.
- g. in caso di aziende agricole di nuovo insediamento sul territorio comunale, è prevista la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) riguardante l'intera azienda agricola, ovvero l'interezza di più aziende agricole associate, corredato dagli elaborati di cui al comma 1 dell'articolo 3.3.2.,
- h. In caso di aziende già operanti sul territorio comunale, nelle quali l'intervento di nuova edificazione sia funzionale al settore orto-floro-vivaistico non ancora in essere nell'azienda agricola, è prevista la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) corredato dagli elaborati di cui al comma 1 dell'articolo 3.3.2.

16.- Interventi una tantum sugli edifici esistenti

Sono comunque consentiti, con provvedimento diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione sul patrimonio aziendale esistente, nonché gli interventi di ampliamento una tantum fino a mc 200 per motivi di carattere igienico e/o funzionale, anche agli imprenditori agricoli a titolo diverso da quello professionale, nel rispetto dei parametri di altezza e distanza dai confini, fatta eccezione per gli interventi di sopraelevazione fino all'altezza massima consentita con il mantenimento dei fili di facciata esistenti, anche se posti su lotti saturi.

17.- Superfici utili

L'insieme delle superfici utili edificabili a norma del comma 8 si intende comprensivo delle superfici utili, esistenti e ricavabili dalle trasformazioni fisiche ammissibili, degli edifici esistenti legati con rapporti pertinenziali a terreni componenti l'azienda agricola, o le aziende agricole associate, alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, e ricadenti nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico, ovvero nelle aree di preminente interesse agricolo.

18.- Superfici utili – casi particolari

L'insieme delle superfici utili edificabili a norma del comma 8 si intende comprensivo della superficie utile adibibile allo svolgimento delle funzioni principali previste.

19.- Spazi scoperti – trasformazioni ammissibili

Negli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, esistenti o di nuova edificazione, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione ad orto, od a giardino,

- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui al successivo articolo 1.7.3.,
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici,
- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui al presente articolo.
- Attività connesse e pertinenti con l'attività agricola ed agrituristica

20.- Utilizzazioni compatibili delle aree

Nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico, ferme restando le disposizioni del Capo 1.1.2. relativamente agli elementi e complessi di interesse naturalistico in esse ricompresi, sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse e pertinenti con l'attività agricola e agrituristica compresa la realizzazione di superficie coperta
- - attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio;
 - coltivazione del suolo;
 - attività selvicolturali;
 - attività di pascolo e di allevamento;
 - raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua:
 - captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile;
 - captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;
 - strutture ricreative, limitate a:
 - impianti scoperti per la pratica sportiva,
 - mobilità pedonale:
 - percorsi pedonali;
 - percorsi ciclabili;
 - mobilità equestre;
 - mobilità meccanizzata, limitata a:
 - percorsi carrabili;
 - spazi di sosta.

21.- Utilizzazioni compatibili degli edifici residenziali

Degli edifici di base residenziali esistenti nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico, ferme restando le disposizioni del Capo 1.1.2. relativamente agli elementi e complessi di interesse naturalistico in esse ricompresi, sono altresì compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse e pertinenti con l'attività agricola e agrituristica compresa la realizzazione di superficie coperta
- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali;
- abitazioni specialistiche;
- manifatture, limitate a:
 - artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, purché impegnanti unità immobiliari di superficie utile non superiore a 100 metri quadrati, ed a gestione familiare;
 - artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a:
 - esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;
 - servizi di pertinenza degli esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;
- pubblici esercizi;
 - attività connesse con l'agricoltura:
 - agriturismo

22.- Utilizzazioni compatibili degli edifici specialistici

Degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche esistenti nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico, ferme restando le disposizioni del Capo 1.1.2. relativamente agli elementi e complessi di interesse naturalistico in esse ricompresi, sono altresì compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse e pertinenti con l'attività agricola e agrituristica compresa la realizzazione di superficie coperta
- - zootecnia:
 - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura:
 - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali od interaziendali;
 - abitazioni collettive, limitate a:
 - conventi e simili;
 - caserme;
 - manifatture, limitate a:
 - artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
 - artigianato di servizio;
 - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma;
 - commercio al dettaglio, limitato a:
 - esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;
 - servizi di pertinenza degli esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;
- pubblici esercizi;
 - attività connesse con l'agricoltura:
 - agriturismo
 - strutture culturali, limitate a:
 - sedi espositive;
 - strutture associative;
 - strutture ricreative, limitate a:
 - ricoveri connessi alle attività escursionistiche,
 - impianti coperti per la pratica sportiva;
 - strutture religiose;
 - attrezzature tecnologiche.

23.- Utilizzazioni compatibili degli altri manufatti

Degli altri manufatti edilizi esistenti nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico, ferme restando le disposizioni del Capo 1.1.2. relativamente agli elementi e complessi di interesse naturalistico in esse ricompresi, sono comunque compatibili le utilizzazioni per:

- attrezzature tecnologiche.

24.- Utilizzazioni compatibili degli edifici edificabili

Degli edifici e degli altri manufatti edilizi edificabili nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni rurali;
- attività connesse e pertinenti con l'attività agricola e agrituristica compresa la realizzazione di superficie coperta
- zootecnia,
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:
 - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali od interaziendali.

25.- Utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali

Degli spazi scoperti pertinenziali agli edifici esistenti nelle aree di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico singoli edifici, ferme restando le disposizioni del Capo 1.1.2. relativamente agli elementi e complessi di interesse naturalistico in esse ricompresi, sono compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data, e, comunque, le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta.

- Attività connesse e pertinenti con l'attività agricola ed agrituristica

26.- Utilizzazioni compatibili

Nell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi precedenti sono comunque fatte salve, e prevalenti, le disposizioni concernenti le utilizzazioni compatibili con le unità di spazio assoggettate a particolari discipline, ove con esse coincidano edifici, od altri manufatti edilizi, esistenti nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico.

27.- Limitazioni per le zone SIC

Nelle zone agricole E3 interne ai "Siti della Rete Natura 2000" valgono le seguenti limitazioni:

- non è concessa la nuova edificazione e l'ampliamento delle strutture esistenti agli imprenditori agricoli non professionali e ai loro parenti di primo grado;
- agli imprenditori agricoli professionali non è consentita la nuova edificazione, ma solamente l'ampliamento degli edifici presenti entro i limiti di superficie e di volume di cui alle presenti norme;
- non è consentita la trasformazione di strutture agricole in strutture residenziali.

28.- Norme relative alle zone protette ai sensi della L.442/1971

Nelle aree individuate dalla L.442/1971 (Legge Belci) e non ricadenti all'interno dei "Siti della Rete Natura 2000" si applica la normativa regionale di salvaguardia di cui agli artt.55 e 69 della L.R.42/1996.

Aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalistici (F2a)

1. Finalità.

Nelle aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalistici è perseguita la conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, ed il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di essi, in particolare adoperandosi al fine di rallentare le dinamiche in atto, che stanno portando alla tendenziale scomparsa di taluni habitat, quali la landa carsica ed il prato da sfalcio.

2. Limitazioni.

Nelle aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalistici non possono, in particolare, in alcun caso essere consentiti:

- a. i mutamenti di categoria catastale, di assetto vegetazionale e d'uso dei suoli, ad esclusione di quelli conseguenti ad attività di sistemazione per il recupero delle destinazioni d'uso storicamente attestabili e/o catastalmente documentabili;
- b. l'asporto di materiali ed i movimenti di terra che non siano strettamente finalizzati ad interventi di ripristino ambientale, salvo che per gli interventi di sistemazione e di miglioramento fondiario.
- c. la sosta di roulotte, caravan e simili, ad eccezione di quelli afferenti strutture agrituristiche di cui alla LR 25/96 e modific.
- d. gli allevamenti di ovini, caprini e suini all'aperto allo stato brado con manufatti di ricovero temporaneo o senza, composti da un numero massimi di 5 capi, ad una distanza inferiore a ml 50 (cinquanta); se composti da un numero massimo di 10 capi, ad una distanza inferiore a ml 100 (cento) e se composti da un numero massimo superiore a 10 capi, ad una distanza inferiore a ml 150 (centocinquanta) dagli edifici con unità residenziali.

3. Interventi ammissibili.

Nelle aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalistici, ferme restando le ulteriori limitazioni disposte dal Capo 1.1.2. relativamente agli elementi e complessi di interesse naturalistico in esse ricompresi, sono ammissibili esclusivamente:

- a. la prosecuzione delle pratiche colturali in atto, esclusivamente sui suoli già da esse interessati alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica; nei casi di coltivazioni orticole, viticole, frutticole, i necessari supporti permanenti possono essere realizzati soltanto con pali in legno mentre la paleria secondaria temporanea può essere realizzata anche con altro materiale.
- b. la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati dei quali può essere mantenuta e/o ripristinata la pavimentazione in asfalto od in altri materiali impermeabilizzanti soltanto ove preesistente all'adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica;
- c. la realizzazione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, i quali non devono essere pavimentati con materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque;
- d. la realizzazione e la manutenzione di modeste piste di esbosco, di strade poderali e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, le quali non devono essere pavimentate con materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque;
- e. la realizzazione e la manutenzione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, di impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici interrati per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione del solo Comune di Duino Aurisina, ovvero di parti della popolazione del Comune di Duino Aurisina e di un comune confinante;
- f. la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili; i muretti di contenimento possono essere realizzati soltanto in pietra calcarea o arenaria, a blocchi non squadri, faccia a vista, a secco ovvero con leganti non

visibili all'esterno, salva la parte interrata, che può essere realizzata anche in cemento o altri materiali.

- g. la realizzazione e la manutenzione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, e simili;
- h. la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente:
 - o come muretti in pietra calcarea o arenaria, a blocchi non squadrate, a secco o faccia a vista con leganti non visibili dall'esterno con disposizione dei blocchi in corsi più o meno irregolari ma a prevalente indirizzo longitudinale di altezza non superiore a metri 1.50, ove preesistano, o sussistano tracce della loro preesistenza,
 - o come reticolati radi di pali di legno, soltanto a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti ovvero di coltivi di pregio;
 - o come sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno solamente a protezione delle aree adibibili a pascolo, ovvero di coltivi di pregio;
- i. l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, di competenza delle pubbliche autorità, recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, e simili, essendo preclusi la posa in opera ed il mantenimento di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, e di altri cartelli, di qualsiasi tipo;
- l. le trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;
- m. le trasformazioni degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici esistenti, nel rispetto dei commi 5 e 6.

4. Caratteristiche delle opere

Le opere di cui alle lettere c), d), f) e g) del comma 3 non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati.

5. Utilizzazione spazi scoperti pertinenziali

Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione ad orto, od a giardino,
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui al successivo articolo 1.7.3.,
- di realizzazione di elementi di delimitazione perimetrali, in conformità a quanto disposto alla lettera h) del comma 3;
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici.

6. Copertura spazi scoperti pertinenziali

Salvi i casi indicati al comma 5, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui al comma 5 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

7. Indicazioni per aree particolari

Nelle aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalistici individuate nella zona del Monte Ermada, in prossimità della Stazione di Aurisina e del Valico di San Pelagio valgono le ulteriori seguenti disposizioni:

- a. è ammissibile, a cura di Imprenditore Agricolo Professionale – IAP, la realizzazione, con materiali tradizionali e comunque naturali, di manufatti leggeri e stagionali per il ricovero temporaneo di animali da reddito, di altezza non superiore a 4 metri;

- b. è da promuovere e favorire la manutenzione degli esistenti muretti a secco, essendone comunque consentito e favorito il ripristino ove preesistono, o sussistono tracce della loro preesistenza,

Nelle aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalistici individuate nella fascia litoranea costiera valgono le ulteriori seguenti disposizioni:

- a) sono sempre ammissibili, per utilizzo pubblico, sui manufatti edilizi esistenti, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento "una tantum" esclusivamente per motivi igienico funzionali nella misura di massimo 30 metri cubi.

8. Utilizzazioni compatibili delle aree

Nelle aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalistici, ferme restando le disposizioni del Capo 1.1.2. relativamente agli elementi e complessi di interesse naturalistico in esse ricompresi, sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio;
- ordinaria coltivazione del suolo, nei limiti di cui a precedenti commi;
- attività selvicolturali;
- attività di pascolo;
- raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua:
 - captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile;
 - captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;
- strutture ricreative, limitate a:
- mobilità pedonale:
 - percorsi pedonali;
 - percorsi ciclabili;
- mobilità equestre;
- mobilità meccanizzata, limitata a:
 - percorsi carrabili;
 - spazi di sosta.

9. Utilizzazione degli edifici

Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalistici sono compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data.

10. Utilizzazioni compatibili degli edifici

Degli edifici esistenti nelle aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalistici, ferme restando le disposizioni del Capo 1.1.2. relativamente agli elementi e complessi di interesse naturalistico in esse ricompresi, sono altresì compatibili le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia;
- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali;
- abitazioni specialistiche;
- commercio al dettaglio, limitato a:
 - pubblici esercizi;
- attività connesse con l'agricoltura:
 - agriturismo
- strutture ricreative, limitate a:
 - ricoveri connessi alle attività escursionistiche,
- attrezzature tecnologiche.

11. Utilizzazione dei manufatti

Dei manufatti realizzabili a norma della lettera a) del comma 7 sono compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia;

12. Utilizzazione degli spazi scoperti

Degli spazi scoperti pertinenti agli edifici esistenti nelle aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalistici, ferme restando le ulteriori limitazioni disposte dal Capo 1.1.2. relativamente agli elementi e complessi di interesse naturalistico in esse ricompresi, sono compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data, e, comunque, le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta;

- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta.

Addizioni urbane (Bb)

1. Delle **addizioni urbane** è prescritto il mantenimento dell'assetto urbano, con la conservazione:
 - della maglia insediativa,
 - della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione,
 - del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, salve le eventuali limitate variazioni derivanti dall'applicazione di quanto disposto ai successivi commi del presente articolo,
 - delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio.
2. Degli edifici compresi nelle **addizioni urbane**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:
 - manutenzione straordinaria,
 - ristrutturazione edilizia,
 - demolizione e ricostruzione,
 - ricostruzione,
 - ampliamento.
3. Le trasformazioni fisiche di ricostruzione sono ammissibili solamente qualora sia dimostrata, sulla base di comprovante documentazione, la preesistenza di edifici interessati da crolli e/o da demolizioni. Ove la predetta documentazione consenta di definire le aree di sedime, i volumi, le altezze, le larghezze dei fronti, le distanze dagli edifici e dagli elementi viari, ovvero da altri spazi scoperti pubblici e/o d'uso pubblico o collettivo, adiacenti, è prescritto il rispetto di tali definibili caratteri dell'edificazione preesistente. Ove uno o più di tali caratteri non siano deducibili dalla documentazione relativa all'edificazione preesistente, essi sono dedotti dagli edifici contigui e/o circostanti.
4. Le trasformazioni di cui al comma 3 possono convertire edifici di base residenziali in edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, ma non viceversa.
5. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, degli edifici di base residenziali, sono ammissibili, una sola volta nel periodo di vigenza del presente strumento di pianificazione urbanistica, nei seguenti casi ed alle seguenti condizioni:
 - a. ove l'intervento sia volto a realizzare un piano aggiuntivo negli edifici esistenti composti da un solo piano fuoriterra, ovvero a completare la realizzazione del secondo piano fuoriterra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra, in entrambi i casi non computando gli eventualmente presenti piani sottotetto ove non abbiano le definite caratteristiche proprie dei sottotetti abitabili, nei limiti dell'entità della superficie coperta già interessata dal piano terra, comprensiva di tutti i suoi aggetti senza esclusione alcuna, purché l'altezza dell'edificio risultante non superi gli 8 metri lineari;
 - b. ove, nei casi diversi da quelli di cui alla precedente lettera, e l'intervento riguardi edifici esistenti di volume non superiore a 800 metri cubi, l'entità dell'ampliamento non sia superiore al 50 per cento del volume dell'edificio preesistente, e l'altezza dell'edificio risultante non superi gli 8 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, l'altezza dell'edificio preesistente;
 - c. ove, nei casi diversi da quelli di cui alle precedenti lettere, l'entità dell'ampliamento non sia superiore a 400 metri cubi, e l'altezza dell'edificio risultante non superi gli 8 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, l'altezza dell'edificio preesistente.
6. Le trasformazioni ammissibili degli edifici di base residenziali devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a. l'indice fondiario di copertura massimo deve essere non superiore a 0,40 mq/mq, oppure pari a quello esistente se superiore;
- b. la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, deve essere realizzata l'edificazione in aderenza;
- c. la distanza dalle strade non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile.

7. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, degli edifici di base residenziali, non devono comunque comportare:

- a. la realizzazione di più di una unità immobiliare aggiuntiva ove il preesistente edificio consti di non più di quattro unità immobiliari,
- b. la realizzazione di più di due unità immobiliari aggiuntive ove il preesistente edificio consti di più di quattro, e di meno di nove, unità immobiliari,
- c. la realizzazione di più di tre unità immobiliari aggiuntive ove il preesistente edificio consti di nove o più unità immobiliari.

8. La disposizione di cui al comma 7 non trova applicazione relativamente alle unità immobiliari che siano permanentemente asservite da vincoli pertinenziali ad altre unità immobiliari del medesimo edificio, e destinate a servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali attivabili nelle unità immobiliari alle quali sono asservite.

9. Per le trasformazioni fisiche di ricostruzione degli edifici di base residenziali vale quanto prescritto al comma 7 assumendosi quale numero delle preesistenti unità immobiliari quello deducibile dalla documentazione relativa all'edificazione preesistente, ovvero, in difetto di documentazione certa, quello pari alla media delle unità immobiliari componenti gli edifici contigui e/o circostanti.

10. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, sono ammissibili, una sola volta nel periodo di vigenza del presente strumento di pianificazione urbanistica, nei seguenti limiti:

- a. l'entità dell'ampliamento non sia superiore al 50 per cento della superficie edilizia totale dell'edificio preesistente;
- b. l'altezza dell'edificio risultante non superi gli 8 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, l'altezza dell'edificio preesistente.

11. Le trasformazioni ammissibili degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a. l'indice fondiario di copertura massimo deve essere non superiore a 0,60 mq/mq, oppure pari a quello esistente se superiore;
- b. la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, deve essere realizzata l'edificazione in aderenza;
- c. la distanza dalle strade non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile.

12. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, devono garantire una dotazione di spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale (spogliatoi, servizi igienici, preparazione e/o consumo del cibo, assistenza medica, ritrovo ed attività associative) non

inferiore a 4 mq/addetto, e comunque non inferiore a 5 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile.

13. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche devono garantire una dotazione di spazi per il soddisfacimento delle

esigenze del personale almeno commisurata alla superficie utile derivante dall'ampliamento in relazione ai parametri di cui al comma 12.

14. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario ed alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive.
15. In caso di presenza di due edifici in un unico lotto di proprietà dello stesso soggetto, o di due soggetti legati da vincolo di parentela entro il primo grado, le possibilità di ampliamento relative ad entrambi gli edifici, definite nel rispetto dei commi da 4 a 14, possono essere utilizzate riferendole ad uno solo di essi.
16. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, degli edifici di base residenziali, possono consistere nella ricostruzione di un unico edificio in luogo di una pluralità di edifici, comunque non superiore a quattro, nei seguenti casi ed alle seguenti condizioni:
 - a. gli edifici esistenti insistano su lotti contigui tra i quali non si interpongano esistenti elementi di viabilità che non siano ad esclusivo servizio dei lotti interessati;
 - b. l'edificio da ricostruire si allinei secondo uno degli allineamenti caratterizzanti gli edifici preesistenti, e secondo quello prevalente ove riconoscibile;
 - c. sia garantito il rispetto delle disposizioni di cui alle lettere b) e c) del comma 5 ed ai commi 6 e 7;
 - d. si realizzi un incremento della superficie scoperta non inferiore al 30 per cento di quella preesistente, ed almeno la quota incrementale della superficie scoperta sia sistemata in modo da garantirne la permeabilità;
 - e. le trasformazioni siano unitariamente definite da un unico progetto edilizio al quale faccia riferimento un unico provvedimento abilitativo.
17. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, devono garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 1.7.1. qualora comportino il rifacimento di più del 30 per cento delle strutture verticali perimetrali del manufatto edilizio, ovvero di più del 50 per cento dei solai, e comunque qualora comportino incremento del preesistente numero di unità immobiliari. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento devono garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 1.7.1. nei casi di cui alla lettera a) del comma 5.
18. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle **addizioni urbane**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:
 - di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
 - di sistemazione ad orto, od a giardino,
 - di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 1.7.3.,
 - di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
 - di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
 - edificatorie, nei casi e nei limiti di cui ai commi da 2 a 14, oppure di cui al comma 16, oppure di cui al comma 21, nonché per la realizzazione, nel rispetto delle distanze dai confini previste dal Codice Civile, di manufatti specialistici, di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, per una superficie edilizia totale non superiore a 25 metri quadrati per ogni unità immobiliare degli edifici principali, e per una superficie coperta non superiore ad 1/4 della superficie coperta degli edifici principali, legati da vincolo pertinenziale agli edifici principali, e destinati a servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili nelle unità immobiliari alle quali sono asserviti.

19. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **addizioni urbane**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,

- di sistemazione ad orto, od a giardino,
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, e dei relativi manufatti accessori
- di realizzazione di elementi viari,
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 1.7.3.;
- di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina, nonché per la cura delle sistemazioni a verde e per la fruizione collettiva degli spazi;
- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui al comma 21.

20. Salvi i casi indicati ai commi 18 e 19, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 18 e 19 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

21. Per **lotti edificabili di completamento** ricadenti nelle **addizioni urbane** si intendono i lotti ineditati autonomi, intesi come gli spazi scoperti autonomi per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, ed i lotti ineditati che possono essere ricavati mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a. i lotti ineditati autonomi ed i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno delle individuate **addizioni urbane**;
- b. i lotti ineditati abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 e non superiore a 2.000 metri quadrati; nel caso abbiano superficie fondiaria superiore a 2000 metri quadrati e fino a 3000 metri quadrati possono essere edificati solamente attraverso uno studio generale planivolumetrico che interessi almeno un raggio di 100 ml. dal lotto di intervento e fino a 3000 metri quadrati. Dovrà essere resa altresì un'adeguata documentazione fotografica finalizzata a dimostrare la corretta integrazione paesaggistico-ambientale nel contesto. Nel caso, inoltre, i lotti abbiano superficie superiore a 3000 metri quadrati, possono essere edificati solamente attraverso un piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata.
- c. i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,80 mc/mq, e di un indice fondiario di copertura non superiore a 0,40 mq/mq;
- d. i lotti ineditati ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:
 - l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina;
 - gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già collegate con quelle cittadine.

22. Degli edifici di base residenziali compresi nelle **addizioni urbane** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni rurali**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività ricettive**,

limitate a:

- **pensioni e locande**;
- **agriturismo**.

23. Degli edifici di base residenziali compresi nelle **addizioni urbane** le seguenti utilizzazioni sono compatibili solamente entro il limite complessivo del 30 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo edificio o manufatto, esistente e/o risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili:

- **manifatture**, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici ed idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati;
 - **artigianato di servizio**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
 - **pubblici esercizi;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
- **strutture associative;**
- **strutture sanitarie**, limitate a:
 - **ambulatori e centri di primo soccorso.**

24. Degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, e degli altri manufatti edilizi, compresi nelle **addizioni urbane** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **zootecnia**, limitata a:
 - **zootecnia di carattere familiare;**
- **attività connesse con l'agricoltura e/o l'orticoltura**, limitate a:
 - **attività connesse con l'agricoltura e/o l'orticoltura aziendali od interaziendali;**
- **abitazioni collettive**:
 - **conventi e simili;**
 - **collegi;**
 - **convitti;**
 - **studentati;**
 - **ospizi;**
 - **ricoveri;**
- **manifatture**, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici ed idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati;
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
 - **pubblici esercizi;**
- **attività ricettive**, limitate a:
 - **alberghi, hotel;**
 - **pensioni e locande;**
 - **residenze turistico-alberghiere;**
 - **ostelli;**
 - **agriturismo.**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **uffici giudiziari;**
 - **centri di calcolo;**
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali.**

- strutture per l'istruzione, limitate a:
 - asili nido, scuole materne;
 - scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
 - scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- strutture culturali, limitate a:
 - centri di ricerca;
 - musei;
 - sedi espositive;
 - biblioteche;
 - archivi;
- strutture ricreative, limitate a:
 - teatri;
 - cinematografi;
 - locali di spettacolo;
 - sale di ritrovo e da gioco;
 - locali da ballo;
 - impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie, limitate a:
 - ospedali diurni;
 - poliambulatori;
 - ambulatori e centri di primo soccorso;
- attrezzature tecnologiche.

25. Degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, e degli altri manufatti edilizi, compresi nelle **addizioni urbane** sono inoltre compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, incrementabili nella misura massima di cui al comma 10, le seguenti utilizzazioni:

- artigianato ed industria di produzione di beni vari;
- esercizi di vendita al dettaglio di media struttura;
- esercizi di vendita al dettaglio di grande struttura.

26. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle **addizioni urbane** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio, limitato a:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- strutture ricreative, limitate a:
 - impianti scoperti per la pratica sportiva, strettamente pertinenziali degli edifici;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

27. Degli spazi scoperti autonomi compresi nelle **addizioni urbane** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio, limitato a:
 - giardini autonomi;
- commercio al dettaglio, limitato a:
 - commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina;
- strutture ricreative, limitate a:
 - impianti scoperti per la pratica sportiva;

- mobilità pedonale;
- mobilità meccanizzata.

28. Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi 22, 23, 24 e 27 sono compatibili nei casi specifici soltanto a condizione che le trasformazioni fisiche ammissibili consentano l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 1.7.2..

Pp.cc.n.i 160/11
Zona di P.R.G.C.
A4/B

Vedi fine allegato

Pp.cc.n.i 160/2
Zona di P.R.G.C.
A5/A

Vedi fine allegato

Aree di preminente interesse agricolo (E5)

1.- Interventi ammissibili nelle aree

Nelle aree di preminente interesse agricolo sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche:

- a. le trasformazioni funzionali all'effettuazione della coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali l'allevamento, anche comportanti riduzioni di superfici boscate, purché non siano identificate tra gli elementi e complessi di interesse naturalistico di cui al Capo 1.1.2. con eccezione per la landa carsica limitatamente ad attività connesse con la zootecnia; nei casi di coltivazioni orticole, floricole, florovivaistiche, viticole, frutticole, i necessari supporti permanenti possono essere realizzati soltanto con pali in legno mentre la paleria secondaria temporanea può essere realizzata anche con altro materiale; è sempre ammessa la realizzazione di tunnel stagionali rimovibili in quanto attrezzatura agricola non soggetta quindi ad autorizzazione;
- b. la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;
- c. la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere pavimentate con materiali impermeabilizzanti, eccezion fatta per l'asfalto drenante;
- d. la realizzazione e la manutenzione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, di irrigazione, di impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per le telecomunicazioni e per il trasporto dell'energia, interrati oppure sorretti da pali in legno, ove fiancheggiati elementi viari e, se adibiti al trasporto dell'energia, a tensione inferiore a 132 KV;
- e. la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili; i muretti di contenimento possono essere realizzati soltanto in pietra calcarea o arenaria, a blocchi non squadri, faccia a vista, a secco ovvero con leganti non visibili all'esterno, salva la parte interrata, che può essere realizzata anche in cemento o altro materiale;
- f. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili;
- g. la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente:
 - o come muretti in pietra calcarea o arenaria, a blocchi non squadri, di altezza non superiore a metri 1,80,
 - o come reticolati radi di pali di legno,
 - o come reti metalliche con pali in metallo zincato, di altezza non superiore a metri 1,80;
 - o come sistemi di fili metallici elettrificati;
- h. l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, di competenza delle pubbliche autorità, recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, e simili, essendo preclusi la posa in opera ed il mantenimento di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario.
- i. le trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti;
- l. la nuova edificazione di edifici e di altri manufatti edilizi funzionali alla conduzione dei fondi rustici;
- m. le trasformazioni degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, esistenti o di nuova edificazione.

2.- Interventi ammissibili sugli edifici

Degli edifici esistenti nelle aree di preminente interesse agricolo, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- o manutenzione straordinaria,

- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

Le trasformazioni di cui al presente comma possono convertire edifici di base residenziali presenti al momento dell'adozione della presente variante *in edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche.

3.- Edifici uso residenziale

Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, o di demolizione e ricostruzione, degli edifici di base residenziali, sono ammissibili nei seguenti casi e limiti massimi, avendo come riferimento la configurazione e le dimensioni degli edifici alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, alle seguenti condizioni e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a. ove l'intervento sia volto a realizzare un piano aggiuntivo negli edifici esistenti composti da un solo piano fuoriterra, ovvero a completare la realizzazione del secondo piano fuoriterra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra, in entrambi i casi non computando gli eventualmente presenti piani sottotetto ove non abbiano le definite caratteristiche proprie dei sottotetti abitabili, nei limiti dell'entità della superficie coperta già interessata dal piano terra, comprensiva di tutti i suoi aggetti senza esclusione alcuna, purché l'altezza dell'edificio risultante non superi gli 8 metri lineari;
- b. ove, nei casi diversi da quelli di cui alla precedente lettera, e l'intervento riguardi edifici esistenti di volume non superiore a 400 metri cubi, l'entità dell'ampliamento non sia superiore al 50 per cento del volume dell'edificio preesistente, e l'altezza dell'edificio risultante non superi gli 8 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, l'altezza dell'edificio preesistente;
- c. ove, nei casi diversi da quelli di cui alle precedenti lettere, l'entità dell'ampliamento non sia superiore a 200 metri cubi, e l'altezza dell'edificio risultante non superi gli 8 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, l'altezza dell'edificio preesistente;
- d. la distanza dalle strade comunali non sia inferiore a 10 metri, mentre per quelle vicinali e locali 5 m, e la distanza dai confini non sia inferiore a 5 metri.

4.- Numero unità immobiliari

Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, degli edifici di base residenziali, non devono comunque comportare la realizzazione di più di una unità immobiliare aggiuntiva.

5.- Trasformazione degli edifici specialistici – parametri

Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, o di demolizione e ricostruzione, degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche di tipo agricolo funzionali alla conduzione di fondi rustici sono sempre ammissibili fino al raggiungimento dei seguenti parametri per azienda:

- a. allevamenti: fino a 25 UBA
- b. superficie utile massima a macellazione e/o lavorazione delle carni: 75 metri quadrati;
- c. superficie utile massima a caseifici e/o preparazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli aziendali : 75 metri quadrati;
- d. superficie utile massima a ricovero e manutenzione degli attrezzi e delle macchine agricole: 250 metri quadrati;
- e. superficie utile massima a cantine: 200 metri quadrati per aziende con una superficie vitata di almeno 1 ettaro mantenuta in produzione;
- f. superficie utile massima a ricovero dei prodotti agricoli: 200 metri quadrati,
- g. superficie utile massima a commercializzazione dei prodotti agricoli: 50 mq – Si rende noto che a vendita diretta è sempre ammessa per le aziende agricole
- h. distanza degli edifici dai confini di proprietà: 5 metri;
- i. distanza degli edifici di nuova edificazione dalle strade comunali: 10 metri, oppure in allineamento con i fabbricati esistenti ove questi siano a distanza superiore; da strade vicinali e poderali: 5m
- j. distanza degli edifici adibiti, anche parzialmente, ad allevamenti dagli edifici adibiti, anche parzialmente, ad utilizzazioni abitative: 10 metri;

- k. gli edifici adibiti a caseifici e quelli adibiti a macellazione e/o lavorazione carni possono essere realizzati anche in aderenza agli edifici adibiti, anche parzialmente, ad utilizzazioni abitative.
- l. altezza massima: 8 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali, quali i silos, per i quali l'altezza massimo è prevista in metri 10.

Gli ampliamenti nei limiti previsti sono ammissibili mediante concessione edilizia alle sole aziende agricole in presenza di superficie aziendale complessiva maggiore di 3 ha per le aziende a prevalente indirizzo zootecnico con esclusione degli interventi di cui al punto e), di 1 ha per le aziende a prevalente indirizzo vitivinicolo con esclusione degli interventi di cui ai punti a), b), c) e di 5000 mq per le aziende a prevalente indirizzo floricolo e florovivaistico con esclusione degli interventi di cui ai punti a), b), c), e).

Per gli edifici destinati alla residenza agricola valgono le norme di cui all'art.41, commi 4 e 4bis della LR 52/91.

Per quanto riferito a edifici destinati ad agriturismo nel presente articolo si intende unità immobiliare unica anche l'edificio con annessi più miniappartamenti, nei limiti della Legge regionale 25/96.

6.- Interventi una tantum sugli edifici esistenti

Sono comunque consentiti, con provvedimento diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione sul patrimonio aziendale esistente, nonché gli interventi di ampliamento una tantum fino a mc 200 per motivi di carattere igienico e/o funzionale, anche agli imprenditori agricoli a titolo diverso da quello professionale, nel rispetto dei parametri di altezza e distanza dai confini, fatta eccezione per gli interventi di sopraelevazione fino all'altezza massima consentita con il mantenimento dei fili di facciata esistenti, anche se posti su lotti saturi.

7.- Trasformazioni ammissibili degli altri edifici

Degli altri manufatti esistenti nelle aree di preminente interesse agricolo, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione.

Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, o di demolizione e ricostruzione, degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche sono ammissibili nei seguenti casi e limiti massimi, avendo come riferimento la configurazione degli edifici alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, alle seguenti condizioni e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a. incremento della superficie edilizia totale rispetto a quella dell'edificio preesistente: non superiore al 20 per cento in piani fuoriterra ed al 40 per cento in piani interrati o seminterrati abitabili, per un totale massimo non superiore al 60 per cento;
- b. altezza dell'edificio: non superiore ad 8 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, all'altezza dell'edificio preesistente;
- c. dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 10 per cento della superficie fondiaria;
- d. distanza dalle strade: 10 metri;
- e. distanza dai confini: 5 metri.

8.- Disciplina delle trasformazioni di nuova edificazione

Le trasformazioni di nuova edificazione di edifici e di altri manufatti edilizi funzionali alla conduzione dei fondi rustici possono essere effettuate solamente in conformità alla seguente disciplina:

- a. in caso di aziende agricole di nuova costituzione od insediamento sul territorio comunale, è prevista la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) riguardante l'intera azienda agricola, ovvero l'intera azienda agricola associate, corredato dagli elaborati di cui al comma 1 dell'articolo 3.3.2.. Ogni azienda agricola può comprendere terreni anche non contigui, e sia terreni in proprietà che terreni in affitto o posseduti ad altro titolo di godimento di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a 10 anni, purché sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria. Tali terreni

possono ricadere sia entro la circoscrizione comunale, nelle aree di tutela della complessità degli ecosistemi naturalistici in cui sia ammissibile la prosecuzione delle pratiche colturali in atto, nelle aree agricole di connessione biologica e funzionale del sistema naturalistico, nelle aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio e nelle aree di preminente interesse agricolo, che, per non più della metà del totale, in comuni contermini, purché questi ultimi siano compresi in una zona classificata come zona omogenea "E" dagli strumenti di pianificazione urbanistica generale dei comuni territorialmente competenti e siano legati funzionalmente alla medesima azienda. In conseguenza dell'esecuzione di interventi i terreni, la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento degli interventi medesimi, restano inedificabili, anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo di inedificabilità viene sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo interessati, mediante una convenzione, o mediante un atto unilaterale d'obbligo, corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni vincolati. Il suddetto vincolo deve essere registrato e trascritto a cura e spese dei richiedenti e riportato, a cura dell'Ufficio tecnico comunale, su planimetrie in scala 1:5.000, sulle quali dovranno altresì essere individuati i confini catastali dell'azienda agricola, ovvero delle aziende agricole associate, distinguendo con opportune grafie gli appezzamenti di terreno in proprietà, in affitto, posseduti ad altro titolo di godimento, computati al fine del dimensionamento dell'intervento.

- b. In caso di aziende già operanti sul territorio comunale, nelle quali l'intervento di nuova edificazione sia funzionale ad un settore produttivo già in essere dell'azienda agricola, l'autorizzazione o concessione viene rilasciata dal competente ufficio comunale se gli interventi ricadono entro i limiti indicati dal precedente comma 5, qualora il richiedente sia imprenditore agricolo professionale. Nel caso in cui l'intervento in oggetto superi i parametri di cui al comma 5, il rilascio dell'autorizzazione sarà condizionato alla presentazione di una relazione agronomica che giustifichi da un punto di vista tecnico- economico l'investimento in oggetto in relazione alla realtà aziendale ed al suo indirizzo colturale.
- c. In caso di aziende già operanti sul territorio comunale, nelle quali l'intervento di nuova edificazione e/o ampliamento sia funzionale ad un settore produttivo non ancora in essere nell'azienda agricola, è prevista la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) corredato dagli elaborati di cui al comma 1 dell'articolo 3.3.2. Nel caso di strutture zootecniche valgono le medesime limitazioni indicate al precedente punto b).

Le strutture interrato non vengono computate al fine del calcolo della superficie utile massima concessa per le diverse tipologie di edifici previsti.

9.- Requisiti dei soggetti proponenti

I piani di sviluppo aziendali od interaziendali, le trasformazioni ed i progetti di ampliamento di cui al comma 8, nonché le trasformazioni di nuova edificazione possono essere proposti soltanto da soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli professionali.

I piani di sviluppo aziendali od interaziendali, le trasformazioni ed i progetti di ampliamento di cui al comma 7 nonché le trasformazioni di nuova edificazione possono essere proposti, congiuntamente, da due soggetti diversi, dei quali l'uno rappresenti, in base all'imponibile catastale, la proprietà di almeno i due terzi del valore degli immobili interessati, e l'altro posseda i requisiti di imprenditore agricolo professionale ai sensi delle vigenti leggi, ove tali soggetti siano legati da vincolo di parentela di primo grado.

10.- Trasformazioni di nuova edificazione

La nuova edificazione di edifici funzionali alla conduzione dei fondi rustici, è ammissibile, con concessione edilizia, fino al raggiungimento dei parametri indicati al comma 5 e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a. superficie complessiva aziendale maggiore di 3 ha per le aziende a prevalente indirizzo zootecnico, di 1 ha per le aziende a prevalente indirizzo vitivinicolo ed olivicolo, e di 5000 mq per le aziende a prevalente indirizzo floricolo
- b. superficie edilizia totale massima degli edifici da adibirsi a residenza agricola: non superiore a 150 metri quadrati.
- c. distanza degli edifici di nuova edificazione dai confini di proprietà: 5 metri;
- d. distanza degli edifici di nuova edificazione dalle strade comunali: 5 metri, oppure in allineamento con i fabbricati esistenti ove questi siano a distanza superiore; dalle strade vicinali o locali: 5 metri;

- e. distanza degli edifici adibiti, anche parzialmente, ad allevamenti dagli edifici adibiti, anche parzialmente, ad utilizzazioni abitative: 10 metri;
- f. gli edifici adibiti a caseifici e quelli adibiti a macellazione e/o lavorazione carni possono essere realizzati anche in aderenza agli edifici adibiti, anche parzialmente, ad utilizzazioni abitative.
- g. altezza massima: 8 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali.
- h. Nel caso in cui l'intervento in oggetto superi i parametri di cui al comma 5, il rilascio dell'autorizzazione sarà condizionato alla presentazione di una relazione agronomica che giustifichi da un punto di vista tecnico-economico l'investimento in oggetto in relazione alla realtà aziendale ed al suo indirizzo colturale.

Per gli edifici destinati alla residenza agricola valgono le norme di cui all'art.41, commi 4 e 4bis della LR 52/91.

11.- Serre fisse

La realizzazione di serre fisse, intese come strutture con intelaiatura metallica permanentemente ancorate al suolo, destinate alla realizzazione di produzioni orticole e/o floricole nel corso dell'intero periodo annuale, può essere effettuata solamente in conformità ai seguenti parametri:

- a. Altezza massima consentita 6,5 metri misurata all'estradosso;
- b. Rapporto di copertura massimo per lotto 0.50 mq/mq
- c. Distanza minima dalle strade pubbliche salvo prescrizioni più rigorose derivanti dalle fasce di rispetto stradali ml 5
- d. Distanza minima dai confini di proprietà ml 3
- e. In attuazione diretta sono consentiti gli interventi di aziende già operanti sul territorio comunale, nelle quali l'intervento di nuova edificazione e/o ampliamento sia funzionale al settore orto-floro-vivaistico già in essere nell'azienda stessa.
- f. in caso di aziende agricole di nuova costituzione od insediamento sul territorio comunale, è prevista la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) riguardante l'intera azienda agricola, ovvero l'interezza di più aziende agricole associate, corredato dagli elaborati di cui al comma 1 dell'articolo 3.3.2.,
- g. In caso di aziende già operanti sul territorio comunale, nelle quali l'intervento di nuova edificazione sia funzionale al settore orto-floro-vivaistico non ancora in essere nell'azienda agricola, è prevista la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) corredato dagli elaborati di cui al comma 1 dell'articolo 3.3.2.

12.- Edifici specialistici: sale lavorazione carni e caseifici

Nei casi di nuova edificazione di edifici adibita a macellazione e/o lavorazione delle carni, caseifici dovrà essere presentata relazione tecnico agronomica a giustificazione tecnica delle opere da realizzare.

La nuova edificazione di edifici con superficie utile adibita a macellazione e/o lavorazione delle carni è ammissibile a condizione che i prodotti lavorati provengano per almeno 50 per cento dalla medesima azienda, o dalle medesime aziende associate. La nuova edificazione di edifici con superficie utile adibita a caseifici è ammissibile a condizione che i prodotti lavorati provengano per almeno 50 per cento dalla medesima azienda, o dalle medesime aziende associate. La nuova edificazione di edifici con superficie utile adibita a cantine è ammissibile solamente a condizione che i prodotti lavorati provengano per almeno 50 per cento dalla medesima azienda, o dalle medesime aziende associate.

13.- Superfici utili

L'insieme delle superfici utili edificabili si intende comprensivo delle superfici utili, esistenti e ricavabili dalle trasformazioni fisiche ammissibili, degli edifici esistenti legati con rapporti pertinenziali a terreni componenti l'azienda agricola, o le aziende agricole associate, alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica.

14.- Spazi scoperti – trasformazioni ammissibili

Negli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, esistenti o di nuova edificazione, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione ad orto, od a giardino,
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui al successivo articolo 1.7.3.,

- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici,
- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi precedenti.
- attività connesse e pertinenti con l'attività agricola e agrituristica.

15.- Utilizzazioni compatibili delle aree

Nelle aree di preminente interesse agricolo sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse e pertinenti con l'attività agricola e agrituristica
- caccia, nei limiti delle relative specifiche disposizioni;
- coltivazione del suolo;
- attività selvicolturali;
- attività di pascolo e di allevamento;
- mobilità pedonale:
 - percorsi pedonali;
 - percorsi ciclabili;
- mobilità equestre;
- mobilità meccanizzata, limitata a:
 - percorsi carrabili;
 - spazi di sosta.

16.- Utilizzazioni compatibili degli edifici residenziali

Degli edifici di base residenziali esistenti nelle aree di preminente interesse agricolo sono altresì compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse e pertinenti con l'attività agricola e agrituristica
- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali;
- abitazioni specialistiche;
- manifatture, limitate a:
- artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, purché impegnanti unità immobiliari di superficie utile non superiore a 100 metri quadrati, ed a gestione familiare;
- artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a:
 - esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;
 - servizi di pertinenza degli esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;
 - pubblici esercizi;
- attività connesse con l'agricoltura:
 - agriturismo

17.- Utilizzazioni compatibili degli edifici specialistici

Degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche esistenti nelle aree di preminente interesse agricolo sono altresì compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse e pertinenti con l'attività agricola e agrituristica
- zootecnia:
 - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura:
 - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali od interaziendali;
 - abitazioni collettive, limitate a:
 - conventi e simili;
 - caserme;
 - manifatture, limitate a:
 - artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
 - artigianato di servizio;
 - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma;
 - commercio al dettaglio, limitato a:
 - esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;
 - servizi di pertinenza degli esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;
 - pubblici esercizi;

- attività connesse con l'agricoltura:
 - agriturismo
- strutture culturali, limitate a:
 - sedi espositive;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a:
 - ricoveri connessi alle attività escursionistiche,
 - impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- attrezzature tecnologiche.

18.- Utilizzazioni compatibili degli altri manufatti

Degli altri manufatti edilizi esistenti nelle aree di preminente interesse agricolo sono comunque compatibili le utilizzazioni per:

- attrezzature tecnologiche.

19.- Utilizzazioni compatibili degli edifici edificabili

Degli edifici e degli altri manufatti edilizi edificabili nelle aree di preminente interesse agricolo realizzati sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni rurali;
- zootecnia, limitata a:
 - zootecnia di carattere familiare;
 - zootecnia di carattere aziendale od interaziendale;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'orticoltura, limitate a:
 - attività connesse con l'agricoltura e/o l'orticoltura aziendali od interaziendali.

20.- Utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali

Degli spazi scoperti pertinenziali agli edifici esistenti nelle aree di preminente interesse agricolo sono compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data, e, comunque, le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta;
- attività connesse e pertinenti con l'attività agricola e agrituristica.

21.- Limitazioni

Nelle aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio non possono in particolare, in nessun caso essere consentite:

- a. la sosta di roulotte, caravan e simili, ad eccezione di quelli afferenti strutture agrituristiche di cui alla L.R.25/96 e modific.
- b. gli allevamenti di ovini, caprini e suini all'aperto allo stato brado con manufatti di ricovero temporaneo o senza, composti da un numero massimo di 5 capi, ad una distanza inferiore a ml 50 (cinquanta); se composti da un numero massimo di 10 capi, ad una distanza inferiore a ml 100 (cento) e se composti da un numero massimo superiore a 10 capi, ad una distanza inferiore a ml 150 (centocinquanta) dagli edifici con unità residenziali.

22.- Limitazioni per le zone SIC

Nelle zone agricole E5 interne ai "Siti della Rete Natura 2000" valgono le seguenti limitazioni:

- non è concessa la nuova edificazione e l'ampliamento delle strutture esistenti agli imprenditori agricoli non professionali e ai loro parenti di primo grado;

ASTE
GIUDIZIARIE

- agli imprenditori agricoli professionali non è consentita la nuova edificazione, ma solamente l'ampliamento degli edifici presenti entro i limiti di superficie e di volume di cui alle presenti norme;
- non è consentita la trasformazione di strutture agricole in strutture residenziali.

23.- Norme relative alle zone protette ai sensi della L.442/1971

Nelle aree individuate dalla L.442/1971 (Legge Belci) e non ricadenti all'interno dei "Siti della Rete Natura 2000" si applica la normativa regionale di salvaguardia di cui agli artt.55 e 69 della L.R.42/1996.

ASTE
GIUDIZIARIE

A4/B DUINO NORD

Tipo di strumento di pianificazione urbanistica di specificazione previsto:
piano particolareggiato di iniziativa privata

PARTE I - DIRETTIVE PER LA DEFINIZIONE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI SPECIFICAZIONE

Trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte

1) Prevedere la nuova edificazione di una pluralità di edifici di base residenziali con un indice territoriale non superiore a mc 5000 con un'altezza non superiore a m 8.

- OMISSIS -

2) Prevedere la sistemazione a verde alberato con essenze vegetali autoctone della fascia di rispetto dell'autostrada, interessabile, eventualmente, dagli elementi viari di accesso dalle strade laterali, e di distribuzione all'interno dell'ambito, ma non da spazi di sosta o parcheggi.

3) Prevedere la realizzazione di non meno di 220 metri quadrati di spazi sistemati a parcheggi di relazione, in relazione alle funzioni abitative, distinti dagli spazi sistemati a parcheggi pertinenziali.

4) Prevedere la sistemazione di una superficie non inferiore a 400 metri quadrati a verde, con attrezzature per il gioco dei bambini impegnanti una quota non superiore al 5 per cento.

Utilizzazioni compatibili e/o prescritte

1) Prevedere quali utilizzazioni compatibili degli edifici di base residenziali, come risultanti dalle trasformazioni fisiche di cui al punto 1) delle direttive relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, le utilizzazioni per

- **abitazioni ordinarie**,
- nonché, per una quota non superiore al 30 per cento della superficie edilizia totale, le utilizzazioni per:
 - **artigianato di servizio**,
 - **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vendita al dettaglio di vicinato**,
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vendita al dettaglio di vicinato**,
 - **pubblici esercizi**,
 - **uffici privati**,
 - **studi professionali**,
 - **strutture associative**.

- OMISSIS -

2) Prevedere quali utilizzazioni compatibili degli spazi previsti dal punto 3) delle direttive relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, utilizzazioni per:

- **mobilità meccanizzata**, limitata a:
 - **parcheggi attrezzati scoperti di relazione**.

3) Prevedere quali utilizzazioni compatibili degli spazi previsti dal punto 4) delle direttive relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, utilizzazioni per:

- **giardinaggio**, limitato a:
 - **giardini autonomi**, d'uso pubblico, nonché per:
 - **strutture ricreative**,





5) Prevedere l'accesso principale all'ambito dalla viabilità comunale e valutare l'opportunità di un collegamento funzionale con l'ambito A4/2.

6) Prevedere la preventiva esplorazione del sito archeologico, da parte della Soprintendenza per i beni archeologici del Friuli Venezia Giulia, in occasione di eventuali nuove edificazioni.



PARTE II - TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI EFFETTUABILI ANTECEDENTEMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI SPECIFICAZIONE

Trasformazioni fisiche

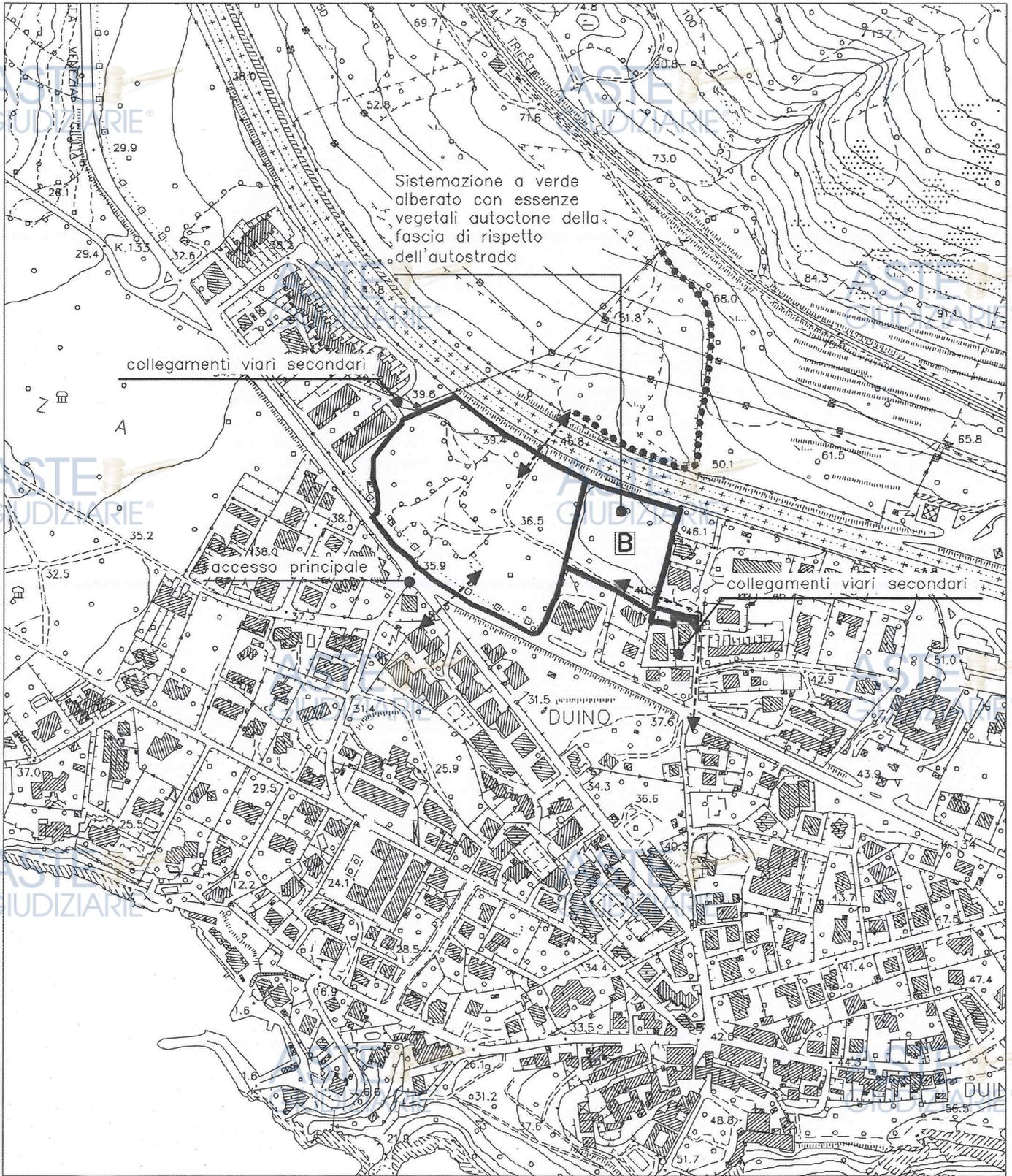
Nessuna.



Trasformazioni funzionali

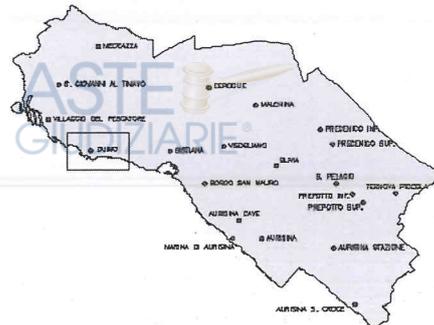
Nessuna.





Ambito: A4.B
DUINO NORD

fig.1: Direttive



ESTRATTO CTR 1:5.000

Il Piano Regolatore vigente prevede un unico comparto per entrambi gli ambiti. Ciò ne ha di fatto reso impossibile l'attuazione per problemi di assetto della proprietà. La presente Variante ha provveduto a suddividere l'originario comparto in due aree (A4.A e A4.B) proprio per rendere possibile l'attuazione in relazione ai problemi di assetto. Si confermano quindi l'obbligo del Piano e tutti i provvedimenti delle aree interessate sono completamente privi di opere di urbanizzazione.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCOZZAI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35cf13950cd73ca366e49f337809fe39

A5 DUINO CENTRO - PISCENDOL

Tipo di strumento di pianificazione urbanistica di specificazione previsto:

piano particolareggiato di iniziativa privata.

PARTE I - DIRETTIVE PER LA DEFINIZIONE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI SPECIFICAZIONE

Trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte

1) Prevedere la nuova edificazione di una pluralità di edifici di base residenziali per un volume edilizio complessivo non superiore a 2 mila metri cubi e di una pluralità di edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche per un volume edilizio complessivo non superiore a 2 mila metri cubi, in tutti i casi di altezza non superiore a 8 metri.

L'attuazione delle trasformazioni può avvenire anche articolata in due sub compartimenti, nel rispetto della seguente volumetria massima;

- Sub comparto A = mc 1.480;
- Sub comparto B = mc 520.

Contestualmente alla progettazione e realizzazione delle opere di edificazione ed infrastrutturazione, dovrà essere modificato il profilo altimetrico al fine di creare le pendenze necessarie a convogliare le acque meteoriche confluite nell'area in oggetto verso sistemi di drenaggio e collettori da realizzare e che consentano l'allontanamento delle acque impedendo così il ristagno locale. Nel caso vengano realizzati vani interrati, dovranno venir impermeabilizzate le opere sotto il piano campagna e dovranno essere costruiti sistemi che impediscano l'ingresso delle acque di ruscellamento superficiale all'interno dei vani stessi ponendo le soglie d'accesso ad una quota di sicurezza. Rimane comunque prescritto quanto già indicato nella relazione geologica.

2) Prevedere la realizzazione di spazi sistemati a parcheggi di relazione per una superficie non inferiore a quella richiesta dalle disposizioni generali in rapporto alle utilizzazioni definite, e comunque per una superficie complessiva non inferiore a 400 metri quadrati, distinti dagli spazi sistemati a parcheggi pertinenziali, concentrati in un unico sito.

3) Prevedere la sistemazione a giardino autonomo di non meno di 400 metri quadrati, localizzati in adiacenza alle unità edilizie di prevista nuova costruzione.

Utilizzazioni compatibili e/o prescritte

1) Prevedere quali utilizzazioni compatibili degli edifici di base residenziali, come risultanti dalle trasformazioni fisiche di cui al punto 1) delle direttive relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, le utilizzazioni per

- **abitazioni ordinarie.**

2) Prevedere quali utilizzazioni compatibili degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, come risultanti dalle trasformazioni fisiche di cui al punto 1) delle direttive relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, le utilizzazioni per

- **artigianato di servizio,**
- **commercio al dettaglio, limitato a:**
- **esercizi di vendita al dettaglio di vicinato,**
- **servizi di pertinenza degli esercizi di vendita al dettaglio di vicinato,**
- **pubblici esercizi,**
- **attività ricettive, limitate a:**
- **alberghi, hotel, motel,**
- **pensioni e locande,**
- **residenze turistico-alberghiere,**
- **uffici privati,**
- **studi professionali,**
- **strutture associative,**
- **strutture ricreative, limitate a:**
- **locali di spettacolo,**
- **sale di ritrovo e da gioco,**
- **impianti coperti per la pratica sportiva.**

3) Prevedere quali utilizzazioni compatibili degli spazi previsti dal punto 2) delle direttive relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, utilizzazioni per:

- **mobilità meccanizzata, limitata a:**
- **parcheggi attrezzati scoperti di relazione.**

4) Destinare gli spazi di cui al punto 3) delle direttive relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, ad utilizzazioni ad uso pubblico per:

- **giardinaggio, limitato a:**
- **giardini autonomi.**



4) Prevedere la sistemazione della restante superficie territoriale a giardino, o ad orto, od a vigneto.

5) Prevedere quali utilizzazioni compatibili degli spazi previsti dal punto 4) delle direttive relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, utilizzazioni, ad uso pubblico o ad uso comune degli abitanti nell'insediamento, per:

- **orticoltura**, od eventualmente per coltivazioni a vigneto,
- **giardinaggio**, limitato a:
- **giardini autonomi**.

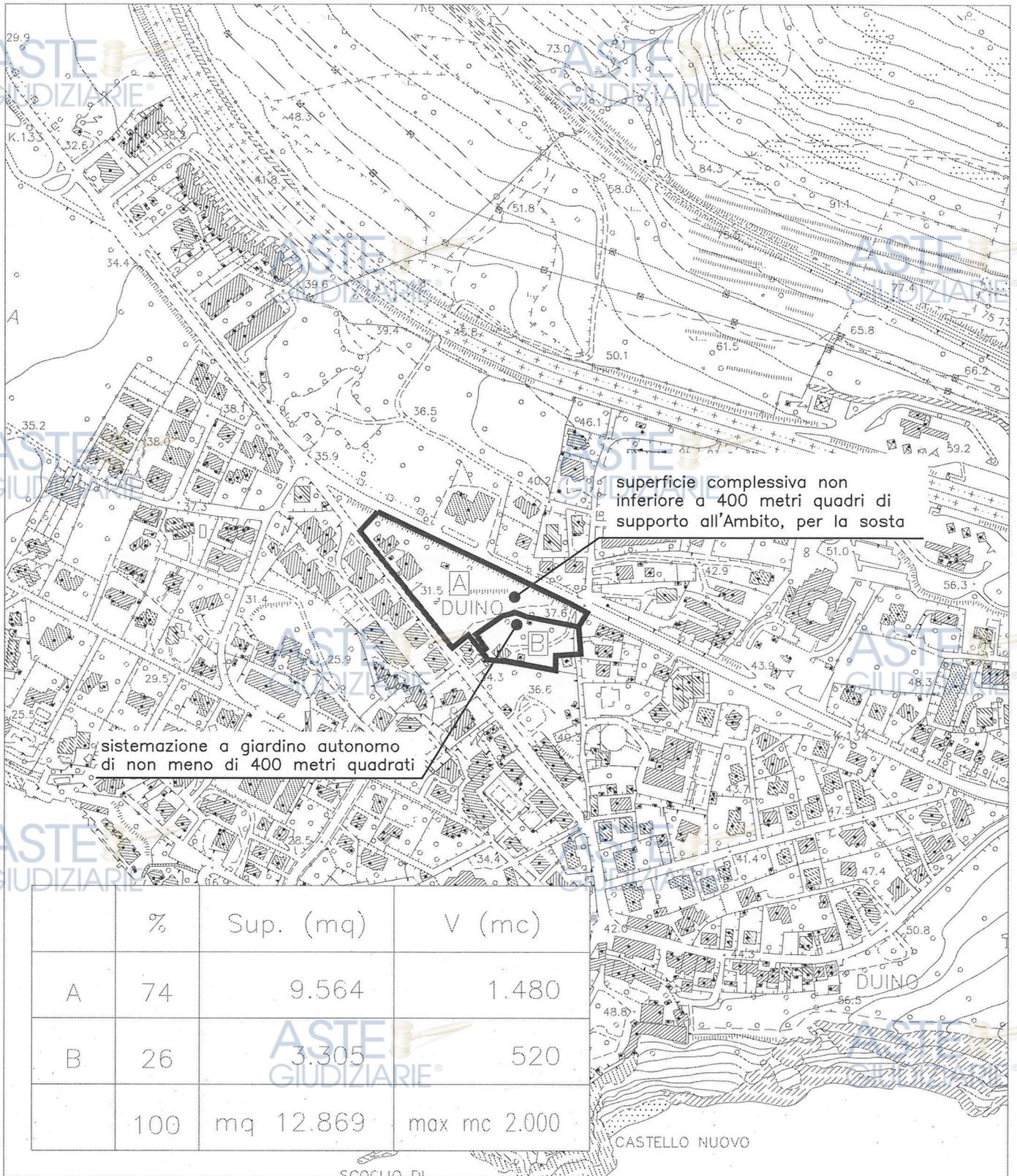
PARTE II - TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI EFFETTUABILI ANTECEDENTEMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI SPECIFICAZIONE

Trasformazioni fisiche

Manutenzione straordinaria ed ampliamento degli edifici, manufatti e spazi scoperti esistenti.

Trasformazioni funzionali

Nessuna.



Ambito: A5

DUINO – CENTRO
PISCENDOL

fig.1: Direttive



ESTRATTO CTR 1:5.000