

PROVINCIA DI UDINE  
COMUNE DI CODROIPO  
**PIANO**  
**REGOLATORE**  
**PARTICOLAREGGIATO**  
**COMUNALE DI**  
**PASSARIANO**

## **NORME URBANISTICO-EDILIZIE**

### **DI ATTUAZIONE**

**Testo coordinato alla Variante n. 6 approvata con delibera di C.C.  
n. 34 del 25.08.2014**

CON ALLEGATI

Norme per la compilazione e documentazione dei  
progetti;

Specie vegetali - colture - lavorazioni connesse.

<b>Piano e Varianti</b>	<b>Delibera di approvazione</b>	<b>Pubblicazione sul BUR</b>
<b>PRPC del Centro Storico di Passariano</b>		
<b>PRPC del Centro Storico di Passariano</b>	<b>C.C. n. 82 del 06.08.1998</b>	<b>n. 39 del 30.09.1998</b>
Variante n. 1	<i>C.C. n. 79 del 12.11.2001</i>	<i>n. 7 del 13.02.2002</i>
Variante n. 2	<i>C.C. n. 68 del 31.07.2003</i>	<i>n. 42 del 15.10.2003</i>
Variante n. 3	<i>C.C. n. 60 del 21.07.2006</i>	<i>n. 36 del 06.09.2006</i>
Variante n. 4	<i>G.C. n. 98 del 09.04.2009</i>	<i>n. 6 del 13.05.2009</i>
Variante n. 5	<i>G.C. n. 38 del 10.02.2011</i>	<i>n. 180 del 01.08.2011</i>
<b>Riapprovazione PRPC del Centro Storico di Passariano</b>	<b>G.C. n. 63 del 05.03.2009</b>	<b>n. 14 del 08.04.2009</b>
Variante n. 6	C.C. n. 34 del 25.08.2014	n. 37 del 10.09.2014

---

# TITOLO PRIMO - CONTENUTO E OBIETTIVI DEL PIANO

## Art. 1 - Campo di applicazione e riferimenti legislativi

Il Piano Particolareggiato di cui alle presenti norme ha per oggetto il territorio dell'abitato di Passariano ed il suo intorno, così come perimetrato nella tavola n.4.1 allegata.

La compilazione del Piano è stata effettuata a norma della legge nazionale n.1150 del 17.8.1942 e successive modifiche e integrazioni, L.1.7.1939 n.1089, nonché delle leggi e disposizioni regionali vigenti in materia, e costituisce lo strumento d'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Codroipo per l'ambito di competenza.

## Art. 2 - Obiettivi e contenuto

Obiettivo del Piano Particolareggiato è la definizione degli interventi per la conservazione, il restauro, l'adeguamento, la ristrutturazione, la demolizione, la ricostruzione e la costruzione ex novo degli edifici e relative pertinenze.

Per la conservazione, il ripristino, l'adeguamento, la realizzazione ex novo di infrastrutture (con speciale riguardo alla viabilità ed ai parcheggi),

Per la conservazione, il ripristino, l'adeguamento e la nuova formazione di aree verdi e di altre emergenze morfologiche di tipo naturalistico, in funzione e a completamento del restauro ambientale con prescrizioni estese al suolo d'uso agricolo.

Le presenti norme, assieme alle tavole di progetto, definiscono le destinazioni d'uso degli immobili, gli oggetti dell'intervento, le classi di tali interventi (con riferimento alle definizioni di cui all'art.31 della legge nazionale 457/78) nonché le operazioni materiali che ogni classe d'intervento consente per ciascun oggetto e le prescrizioni esecutive.

## Art. 3 - Elaborati del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione tecnico-illustrativa e previsione di spesa.
2. Norme urbanistico-edilizie di attuazione con allegati:
  - Norme per la compilazione e documentazione dei progetti;
  - Specie vegetali.
3. Previsioni di P.R.G. vigente:
  - 3.1. Stralcio planimetria 1:5000 dell'area interessata;
  - 3.2. Norme di attuazione per l'area interessata.
4. Individuazione dell'area oggetto del Piano Particolareggiato:

- 4.1. Planimetria catastale, in scala 1:2000;
- 4.2. Elenco delle proprietà comprese nel Piano, soggette ad esproprio o da vincolare.
- 5. Rapporto tra vincoli ex L.1089/39 e regime normativo di Piano.
- 6. Stato di fatto: Rilievo del centro abitato:
  - 6.1. Planimetria a livello del piano terreno degli edifici, in scala 1:500;
  - 6.2. Sezioni su Via dei Dogi - Piazza dei Dogi - Via Lonca - Via Rivolto, in scala 1:200.
- 7. Stato di fatto: Destinazione d'uso, consistenza:
  - 7.1. Destinazione d'uso area esterna - scala 1:2000;
  - 7.2. Destinazione d'uso nucleo abitato - scala 1:500;
- 8. Progetto: Zonizzazione:
  - 8.1. Destinazione d'uso area esterna, in scala 1:2000;
  - 8.2. Suddivisione in ambiti, in scala 1:500.
- 9. Progetto: Nuclei aziendali:
  - 9.1. Ambito n.1, in scala 1:500;
  - 9.3 Ambito n.3, in scala 1:500;
  - 9.4 Ambito n.4, in scala 1:500;
  - 9.5 Ambito n.5, in scala 1:500;
  - 9.6 Ambito n.6, in scala 1:500;
  - 9.7 Ambito n.7, in scala 1:500;
  - 9.8 Ambito n.8, in scala 1:500.
- 10. Progetto: Nuclei diversi:
  - 10.1 Ambito "A", in scala 1:500;
  - 10.2 Ambito "B", in scala 1:500;
  - 10.3 Ambito "C", in scala 1:500;
  - 10.4 Ambito "D", in scala 1:500;
  - 10.5 Ambito "E", in scala 1:500.
  - 10.6 Ambito "F", in scala 1:500.
- 11. Progetto: Ambiti di intervento:
  - 11.1. Ambito n. 1, in scala 1:500 / 1:200;
  - 11.2. Ambito n. 2, in scala 1:500 / 1:200;
  - 11.3. Ambito n. 3, in scala 1:500 / 1:200;
  - 11.4. Ambito n. 4, in scala 1:500 / 1:200.
  - 11.5. Ambito n. 5, in scala 1:500 / 1:200;
  - 11.6. Ambito n. 6, in scala 1:500 / 1:200;
  - 11.7. Ambito n. 7, in scala 1:500 / 1:200;
  - 11.8. Ambito n. 8, in scala 1:500 / 1:200.
  - 11.9. Ambito n. 9, in scala 1:500 / 1:200;
  - 11.10. Ambito n.10, in scala 1:500 / 1:200;
  - 11.11. Ambito n.11, in scala 1:500 / 1:200;
  - 11.12. Ambito n.12, in scala 1:500 / 1:200.
  - 11.13. Ambito n.13, in scala 1:500 / 1:200;
  - 11.14. Ambito n.14, in scala 1:500 / 1:200;
  - 11.15. Ambito n.15, in scala 1:500 .
- 12. Progetto: Insediamenti di tipo "A":
  - 12.1. Insediamento "a", in scala 1:500;
  - 12.2. Insediamento "b", in scala 1:500.
  - 12.3. Insediamento "c", in scala 1:500.
  - 12.4. Insediamento "d", in scala 1:500.
  - 12.5. Insediamento "e", in scala 1:500.
  - 12.6. Insediamento "f", in scala 1:500.

- 12.7. Insediamento "g" , in scala 1:500.
- 12.8. Insediamento "h" , in scala 1:500.
- 9.2 Insediamento "i" , in scala 1:500.

13. Progetto: Sistemazione degli spazi pubblici

13.1 . Stradone Manin: sezione trasversale, in scala 1:50;

13.2 . Strada Rivolto-Zompicchia: sezione trasversale, in scala 1:50.

14. Abaco degli elementi architettonici.

---

# TITOLO SECONDO - ZONIZZAZIONE

## Art. 4 - Classi d'uso del suolo

Il suolo compreso nella perimetrazione del Piano Particolareggiato è ripartito in aree vincolate agli usi corrispondenti alle seguenti classi:

- Residenza civile;
- Residenza mista (civile, rurale);
- Residenza e/o servizi;
- Servizi ed attrezzature comprensoriali e regionali;
- Servizi della residenza;
- Verde;
- Viabilità;
- Agricoltura;
- Impianti tecnologici.

## Art. 5 - Residenza civile

La classe "Residenza civile" comprende le seguenti sottoclassi:

- a) abitazioni;
- b) autorimesse;
- c) cortili e giardini ad uso privato.

Le aree comprese nel Piano Particolareggiato in questa classe e sottoclassi relative sono definite graficamente nella serie di planimetrie di progetto col numero 11.

## **Art. 6 - Residenza mista**

La classe "Residenza mista" (civile e rurale) comprende le seguenti sottoclassi:

- a) abitazioni;
- b) stalle ed annessi rustici;
- c) autorimesse;
- d) cortili e giardini d'uso privato.

Le aree comprese dal Piano Particolareggiato nella classe "Residenza mista" e relative sottoclassi sono definite graficamente nella serie di planimetrie con il numero 11,

## **Art. 7 - Residenza e/o servizi**

La classe "Residenza e/o servizi" comprende le seguenti sottoclassi:

- a) abitazioni;
- b) autorimesse;
- c) cortili e giardini ad uso privato;
- d) negozi e pubblici esercizi;
- e) laboratori e spazi espositivi per l'artigianato;
- f) ambienti per mostre ed esposizioni;
- g) uffici.

Le aree comprese nel Piano Particolareggiato per questa classe e relative sottoclassi sono definite graficamente nelle tavole di progetto con il numero 11.

La destinazione prevalente dovrà comunque essere quella residenziale. Tale prevalenza è da intendersi verificata a livello di ambito unitario.

## **Art. 8 - Servizi ed attrezzature comprensoriali e regionali**

La classe "Servizi ed attrezzature comprensoriali e regionali" comprende le seguenti sottoclassi:

- a) cultura;
- b) centro di catalogazione;
- c) scuola di restauro;

- d) centro di promozione turistico-culturale;
- e) ristorante;
- f) laboratori, spazi espositivi, uffici per l'artigianato, il commercio, l'agricoltura ed il turismo;
- g) foresteria;
- h) verde.

Le aree e gli edifici previsti dal Piano Particolareggiato per questa classe e relative sottoclassi sono definiti graficamente nelle tavole di progetto con il numero 11.

## Art. 9 - Servizi della residenza

La classe "Servizi della residenza" comprende le seguenti sottoclassi:

- a) culto;
- b) istruzione;
- c) aree destinate allo sport e spettacoli sportivi (con simbolo S)<sup>1</sup>**

Le aree e gli edifici, **di cui alle precedenti lettere a) e b)**, previsti dal Piano Particolareggiato per questa classe e relative sottoclassi sono definite graficamente nelle tavole di progetto con il numero 11.

**Per le aree previste dal Piano Particolareggiato con il simbolo "S" valgono i seguenti valori:**

**Q max : 10%;**

**H max : altezze esistenti e nel caso di nuovi interventi vale l'altezza di mt. 6,00 e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti ed è fatta salva la possibilità di derogare da tale limite su motivazioni d'ordine tecnico ed economico;**

**ds.: su allineamenti esistenti;**

**dc.: mt.5,00;**

**df.: mt.10,00;**

**nel caso di nuovi interventi dovrà essere ricercata soluzione per la individuazione, nelle aree di pertinenza o in prossimità delle stesse, di aree da destinare al parcheggio e nel rispetto dello standard minimo fissato nella misura non inferiore ad un posto macchina ogni due utenti previsti.**

**Norme particolari**

**-è ammessa la realizzazione di recinzioni della proprietà fino ad un'altezza massima pari a ml. 6,00 dalla quota naturale del terreno, realizzata in rete metallica o in fili di polietilene, su pali metallici o legno;**

**è ammessa la sistemazione delle aree a prato naturale o prato sintetico (colore verde).<sup>2</sup>**

Le aree e gli edifici previsti dal Piano Particolareggiato per questa classe e relative sottoclassi sono definite graficamente nelle tavole di progetto con il numero 11.

<sup>1</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 6

<sup>2</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 6

## **Art.10 - Verde**

La classe "Verde" comprende le seguenti sottoclassi:

- a) monumentale;
- b) ambientale pubblico;
- c) ambientale privato.

Le aree e gli edifici previsti dal Piano Particolareggiato per questa classe e relative sottoclassi sono definiti graficamente nelle tavole di progetto 9.1 - 9.2 - 9.3 - 9.4 - 9.5 - 9.6 - 9.7 - 9.8 - 10.1 - 10.2 - 10.3 - 10.4 - 10.5 - 10.6 - 11.1 - 11.2 - 11.3 - 11.4 - 11.5 - 11.6 - 11.7 - 11.8 - 11.9 - 11.10 - 11.11 - 11.12 - 11.13 - 11.14 - 11.15 - 12.1 - 12.2 .

## **Art.11 - Agricoltura**

La classe "Agricoltura" comprende le seguenti sottoclassi:

- a) edifici aziendali esistenti e loro pertinenze;
- b) edifici residenziali esistenti e loro pertinenze;
- c) colture non boschive;
- d) colture boschive;
- e) verde ambientale privato.

Le aree e gli edifici previsti dal Piano Particolareggiato per questa classe sono definiti graficamente nelle tavole di progetto n.8.1 .

## **Art.12 - Viabilità**

La classe "Viabilità" comprende le seguenti sottoclassi:

- a) veicolare;
- b) alternativa veicolare/pedonale;
- c) percorsi pedonali;
- d) parcheggi;
- e) verde;
- f) unità polifunzionale a servizio dei parcheggi.



Le aree previste dal Piano Particolareggiato per la classe "Viabilità" sono definite graficamente nelle tavole n.8.1 .

### **Art.13 - Impianti tecnologici**

La classe "Impianti tecnologici" comprende le aree su cui sorgono o sono progettati edifici ed attrezzature attinenti ad impianti tecnologici di carattere pubblico e loro pertinenze.

Appartengono a detti impianti:

- a. - i depuratori fognari;
- b. - le cabine di trasformazione della rete elettrica;
- c. - le centrali dei servizi telefonici;
- d. - i pozzi di sollevamento per l'irrigazione;
- e. - i manufatti concernenti il metanodotto;
- f. - le attrezzature di sostegno di linee di distribuzione aeree, non assimilabili ad elementi di arredo urbano, (tralicci per la media ed alta tensione delle linee elettriche e simili);
- g. - i manufatti concernenti l'acquedotto pubblico.

Le aree comprese in questa classe sono definite graficamente nella planimetria di progetto n.8.1. I vari tipi di impianti sono definiti mediante lettere o simboli contenuti nella legenda delle suddette tavole.

Ad essi si applicano le disposizioni di cui all'art.15 delle presenti norme.

---

## **TITOLO TERZO - NORME ESECUTIVE**

### **Art.14 - Disciplina del Piano Particolareggiato**

Ogni intervento sugli immobili o parti di essi compresi nelle aree soggette al presente Piano Particolareggiato ed ogni mutamento della destinazione d'uso è soggetto alle prescrizioni delle presenti norme.

Le tavole di progetto indicano per gli edifici e le aree di pertinenza le classi di intervento possibili e quelle obbligatorie.

Queste ultime sono da intendersi prioritarie e la loro esecuzione deve precedere ogni altro intervento consentito.

Sono obbligatori tutti gli interventi definiti in modo esplicito mediante le indicazioni grafiche delle tavole di progetto e l'eventuale riferimento all'abaco delle prescrizioni morfologiche.

La manutenzione, non soggetta a concessione a norma di legge, può essere subordinata agli interventi prioritari.

Per gli edifici per i quali è prescritta la demolizione è consentita, prima di questa, la sola ordinaria manutenzione.

Nelle more di attuazione delle demolizioni sono ammessi anche interventi di adeguamento igienico funzionale nei limiti indicati dall'art.22 punto 3.

## **Art.15 - Interventi infrastrutturali**

Gli interventi infrastrutturali riguardano i seguenti impianti:

- a) rete idrica;
- b) rete fognante e impianti di depurazione;
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete di distribuzione del gas;
- e) rete di distribuzione del telefono;
- f) rete viaria completa di svincoli, aree di sosta e parcheggio, aree di rispetto.

Detti interventi sono attuati a mezzo di progetti esecutivi redatti a cura degli enti interessati previo rilascio di concessione edilizia.

Gli interventi relativi alla rete viaria ed alle aree di parcheggio sono indicati negli elaborati del Piano Particolareggiato: i tracciati e gli schemi di massima hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima per l'ente pubblico che redigerà il progetto esecutivo stesso.

## **Art.16 - Interventi edilizi**

Gli interventi edilizi riguardano:

- 1. - I fabbricati esistenti;
  - 2. - I fabbricati di nuova costruzione;
  - 3. - Le aree su cui non insistono fabbricati o esterne ai fabbricati ma ad essi pertinenti.
1. - Gli interventi sui fabbricati esistenti si configurano nelle classi seguenti:
- a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro;
  - d) risanamento;
  - e) ristrutturazione edilizia;
  - f) demolizione.

2. - I fabbricati di nuova costruzione sono indicati e definiti per uso, posizione e consistenza planivolumetrica dalle tavole di progetto del Piano Particolareggiato. Nessun'altra edificazione è consentita per le classi d'uso succitate.
3. - Gli interventi edilizi nelle aree su cui non insistono fabbricati o esterne ai fabbricati possono comprendere solo opere chiaramente attinenti allo stato del terreno e non comportanti comunque la costruzione o la manutenzione di volumi praticabili: cioè recinzioni, muri di sostegno, manufatti inerenti alle attività agricole (canaletti, fossi, recinti e simili). I suddetti interventi sono consentiti unicamente nella collocazione e forma definite dalle tavole del Piano Particolareggiato.

## Art.17 - Definizione degli oggetti d'intervento

A seconda della diversa complessità di aggregazione degli elementi edilizi oggetto dell'intervento, il Piano Particolareggiato distingue i casi sottoriportati in ordine crescente:

- a) Elemento costruttivo: ogni manufatto elementare dotato di funzione propria sia strutturale che di servizio (ad esempio: muro, trave, pilastro, infisso, pavimento, lavandino, punto luce, termosifone).
- b) Organismo costruttivo: ogni manufatto complesso, composto cioè da diversi elementi costruttivi, dotato di una propria funzione relativa alla agibilità dell'edificio con riguardo alla sua destinazione d'uso (ad esempio: fondazioni, murature, scala, ballatoio, copertura, impianti, recinzione).
- c) Unità funzionale: l'insieme finalizzato di tutti gli organismi costruttivi verso un uso specifico (ad esempio: alloggio, bottega, laboratorio, stalla).
- d) Fabbricato: l'insieme delle unità funzionali costituenti un organismo edilizio unitario e morfologicamente compiuto. Talvolta il fabbricato può identificarsi con l'unità funzionale (ad esempio: chiesa, villa).
- e) Comparto: l'insieme dei fabbricati ed aree necessari per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica unitario.

## Art.18 - Definizione delle classi d'intervento

Le classi d'intervento sono desunte, con le opportune integrazioni e specificazioni, dall'art.31 della legge 5.8.1978, n.457.

- a) Manutenzione ordinaria: si applica agli elementi costruttivi (art.17 punto "a") nell'ambito di una o più unità funzionali o di un intero fabbricato. Ha per scopo la conservazione in efficienza degli elementi costruttivi e si attua mediante sostituzione o riparazione degli stessi o di loro parti.
- b) Manutenzione straordinaria: si applica agli organismi costruttivi all'interno di una o più unità funzionali o di un intero fabbricato. Ha per fine il miglioramento dell'efficienza degli organismi costruttivi e si attua mediante installazione, sostituzione, rinnovamento o integrazione degli stessi. Dette operazioni non devono comportare variazioni di dimensioni, posizione e forma delle parti interessate. Il Sindaco può richiedere, nell'ambito della manutenzione straordinaria, l'adozione di materiali diversi da quelli originari, se ritenuti più idonei, e la rimozione di elementi costruttivi e/o di decorazioni sovrapposti agli elementi originari.
- c) Restauro: si applica ai fabbricati e/o alle unità funzionali quando esse costituiscono un complesso organico tipologicamente individuato all'interno del fabbricato. Il restauro ha per fine la

conservazione di ogni elemento strutturale ornamentale o di servizio avente valore di testimonianza artistico-storica e/o ambientale. In particolare sono ammesse le seguenti operazioni con le modalità sottoriportate:

- consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola orditura) con quote e materiali identici a quelli originari;
- demolizione di superfetazioni, sopraelevazione, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originarie e senza modifica della forma e della posizione delle aperture esterne;
- demolizione di tramezzi divisorii interni non importanti;
- realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

Negli edifici soggetti a restauro anche tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, di cui ai precedenti commi, dovranno essere eseguiti con materiali, forme e tecniche di lavorazione originarie, secondo le presenti norme.

Per i soli edifici pubblici o d'uso pubblico, nei soli casi di dimostrata necessità conseguente a norme di legge e regolamenti, sono ammesse deroghe ai punti precedenti circa l'uso dei materiali, il mantenimento delle quote originarie, **gli elementi di definizione architettonica**.

***Sono ammesse inoltre deroghe relative a interventi strutturali e/o distributivi innovativi purché siano chiaramente leggibili e diversificati per materiali e tecnologia rispetto a quelli preesistenti soggetti invece a conservazione.***

***Sull'ammissibilità della deroga è obbligatorio il parere preventivo della Commissione Edilizia integrata dall'estensore del Piano Particolareggiato.***<sup>3</sup>

Il restauro comporta anche la sistemazione di parchi, giardini, spazi liberi, comunque facenti parte della unità immobiliare in restauro.

d) **Risanamento**: si applica ai fabbricati e/o alle unità funzionali quando esse costituiscono un complesso organico tipologicamente individuato all'interno del fabbricato. Il risanamento ha per fine l'adeguamento del fabbricato o dell'unità funzionale agli standard igienico-edilizi correnti.

Deve essere conservata l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

Per le facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo

---

<sup>3</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 4

autorizzate, che alterino il fabbricato contribuendo al suo degrado edilizio, igienico e sociale; è compresa inoltre la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

- e) **Ristrutturazione edilizia**: si applica ad interi fabbricati ed ha per fine una nuova organizzazione distributiva e funzionale, che comporta l'inserimento di nuovi organismi strutturali. Le modalità ed i limiti delle ristrutturazioni sono quelli delle tavole del Piano Particolareggiato o, in mancanza di questi, sono quelli proposti ed approvati nel progetto dell'ambito unitario di cui all'art.21 delle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno comunque garantire l'adeguamento agli standard igienici ed edilizi correnti.

- f) **Demolizione**: si applica ai fabbricati o sezioni di fabbricati ma sempre per tutto lo sviluppo in altezza. Ha per fine la soppressione di un volume esistente per far luogo ad un diverso assetto edilizio ed urbanistico. L'eventuale ricostruzione, se consentita, è prevista dalle tavole del Piano e deve uniformarsi alle prescrizioni e indicazioni in esse evidenziate.

## **Art.19 - Abaco delle prescrizioni morfologiche**

Tutti gli interventi, sia prescritti che consentiti, riguardanti l'aspetto esterno e le caratteristiche morfologiche dei fabbricati, debbono uniformarsi alle prescrizioni dell'Abaco secondo le indicazioni contenute nelle tavole di progetto inerenti i vari ambiti unitari.

***Sono ammissibili proposte progettuali diverse per i soli elementi architettonici puntuali delle facciate ma scelti sempre tra quelli presenti nell'Abaco.***

***Sono altresì ammissibili modesti scostamenti nella posizione, forma e dimensioni dei fori di facciata rispetto a quelli riportati dalle tavole grafiche di Piano.***

***Le proposte progettuali di cui sopra devono essere sottoposte a parere preventivo della Commissione Edilizia e del professionista redattore del Piano Particolareggiato.<sup>4</sup>***

Per gli interventi infrastrutturali, di arredo urbano e nei casi in cui non vi siano precisi riferimenti nelle tavole di progetto, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia e del professionista a cui si deve il Piano Particolareggiato,<sup>5</sup> individua i riferimenti all'Abaco relativi agli interventi richiesti e, se necessario, ne integra le prescrizioni con riferimento al caso specifico.

***In particolare per quanto riguarda la segnaletica a contenuto turistico-culturale e quella relativa alle insegne di negozi, esercizi pubblici ed attività commerciali e di servizio in genere, verrà redatto uno specifico disciplinare. Detto disciplinare avrà valore normativo come parte integrante del presente Piano Particolareggiato.***

Per i soli edifici appartenenti alla classe "Agricoltura" e della classe d'uso "Agricoltura", con destinazione non agricola di cui all'art. 27<sup>6</sup>, con esclusione di quelli situati entro il perimetro vincolato ai sensi della L.1.7.1939 n.1089 - art.21, gli interessati potranno proporre soluzioni morfologiche e impiego di materiali diversi da quelli prescritti dall'abaco.

Dette soluzioni saranno considerate ammissibili previo parere favorevole della Commissione Edilizia, integrata come sopra indicato, qualora concorrano ad un miglioramento delle componenti estetiche ed ambientali degli edifici oggetto dell'intervento in coerenza con le finalità complessive del Piano Particolareggiato.

<sup>4</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 4

<sup>5</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 4

<sup>6</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 4

Si ritiene, in attesa di una completa revisione delle Norme tecniche di attuazione, necessaria ad adeguarle alle mutate esigenze insediative e alle modifiche normative sviluppate e introdotte negli ultimi anni, che possano essere valutate proposte progettuali puntuali che, pur perseguendo il medesimo fine che il progetto originario si proponeva, consentano il rispetto delle norme antisismiche vigenti. Potranno inoltre essere valutate soluzioni puntuali diverse da quelle già normate nell'abaco, qualora tali soluzioni dimostrino la coerenza con il contesto, l'appropriato uso di materiali e tecnologie, l'impossibilità di garantire la medesima funzionalità con l'uso delle soluzioni già previste dall'abaco allegato alle NTA. Le nuove proposte saranno sottoposte all'insindacabile giudizio della commissione edilizia che fornirà in ogni caso un motivato parere.<sup>7</sup>

## **Art.20 - Dimensioni minime dell'intervento**

Gli interventi del Piano Particolareggiato possono essere attuati, a seconda dei casi previsti, per comparti o per lotti.

La tavola 8.2 e quelle della serie 11 (dalla 11.1 alla 11.15) offrono le informazioni / prescrizioni al riguardo.

L'ambito di intervento unitario, indicato con il n.15 costituisce "Comparto edificatorio" ai sensi dell'art.23 della legge nazionale n.1150 del 17.8.1942, nonché ai sensi dell'art.28 - 1° comma - della legge nazionale n.457 del 5.8.1978.

Gli interventi previsti per gli ambiti rimanenti sono attuabili mediante il rilascio di concessione per singoli lotti. Qualora detti interventi interessino elementi od organismi costruttivi prospettanti su spazi pubblici, la progettazione delle opere deve comprendere l'intera unità minima come indicata dalle tavole dal n.11.1 al n.11.15 .

## **Art.21 - Ambiti di intervento unitario costituenti comparto edificatorio**

Negli ambiti di intervento unitario costituenti comparto edificatorio, i progetti esecutivi di:

- straordinaria manutenzione;
- restauro;
- risanamento;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- nuove edificazione;

da attuarsi secondo quanto previsto dal Piano Particolareggiato, sono ammissibili successivamente all'approvazione, con delibera del Consiglio Comunale, di un progetto esteso all'intero ambito di appartenenza.

Tale progetto potrà prevedere la realizzazione dell'intero intervento per lotti successivi, mediante rilascio di concessioni singole corrispondenti ai vari lotti e per i quali potranno essere formulati progetti

---

<sup>7</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 5

esecutivi distinti. In ogni caso il lotto minimo è rappresentato dall' "unità minima di intervento edilizio" come definita dalle tavole di progetto.

Il progetto relativo all' "area di intervento unitario" dovrà prevedere inoltre, in conformità alle prescrizioni del Piano Particolareggiato, la eventuale concessione al Comune del suolo e degli edifici destinati ad uso pubblico (viabilità, verde, ecc.).

Prima dell'approvazione del progetto di Comparto, ove previsto, sono consentiti unicamente interventi di ordinaria manutenzione debitamente autorizzati.

Detti interventi debbono comunque riferirsi all' "unità minima di intervento edilizio".

Il vincolo di cui all'art.21 della legge 1089/39, riguardante le nuove costruzioni o l'ampliamento delle esistenti, obbliga gli interessati a "non occupare più di un venticinquesimo dell'intera area a loro attribuita e connessa".

Detta norma deve intendersi verificata non per singole proprietà ma nel rapporto complessivo tra edificabilità consentita dalle norme di Piano Particolareggiato e area vincolata, inclusa nel Piano Particolareggiato, come definita nella tavola n.5.

Il progetto di Comparto dovrà essere redatto secondo quanto previsto dall'allegato 1 alle presenti norme.

## **Art.22 - Tipi di intervento**

Il Piano Particolareggiato definisce i tipi e le caratteristiche d'intervento per gli immobili, secondo la classificazione sottoriportata:

- 1) Complessi di immobili di valore artistico, storico, paesaggistico.  
Tali complessi sono costituiti da edifici, aree libere, percorsi viabili, spazi verdi e specchi d'acqua, caratterizzantesi come entità architettoniche unitarie aventi valore artistico, storico, paesaggistico. Essi sono oggetto di conservazione integrale e pertanto ogni intervento su di essi deve essere finalizzato al mantenimento o al ripristino di detti valori con i metodi del restauro conservativo.
- 2) Complessi di immobili di valore storico, ambientale.  
Tali complessi costituiti da edifici, cortili, orti, giardini, percorsi viabili, si caratterizzano per la loro rilevanza quale testimonianza storica della struttura urbanistico-edilizia di Passariano e per l'apporto insostituibile alla configurazione formale dell'ambiente.  
Essi sono oggetto di conservazione tipologica e pertanto ogni intervento su di essi deve essere finalizzato alla valorizzazione o al ripristino delle caratteristiche peculiari originarie.  
Gli interventi sono quelli di cui alle lettere a - b - c - d dell'art.18.
- 3) Edifici da demolire.  
Trattasi di edifici privi di valore architettonico, ambientale o in contrasto con l'ambiente. Le demolizioni previste dalla tavola 9.3 consentiranno, a seconda dei casi, la ricostruzione con caratteristiche adeguate al sito, il ripristino di visuali deturpate, la più agevole sistemazione della viabilità.  
Nelle more di attuazione relative alle demolizioni, sono ammessi solamente interventi di adeguamento igienico-funzionale con incrementi di volume non superiori a 50 mc. e a 20 mq. di superficie coperta.
- 4) Altri edifici.  
Trattasi di edifici di valore architettonico nullo o estremamente modesto ed ininfluenza ai fini storico, ambientali.

Per questo genere di edifici sono ammissibili interventi di ristrutturazione nei limiti e modi previsti dal Piano Particolareggiato.

5) Aree utilizzabili per nuove costruzioni.

Sono quelle indicate espressamente dal Piano Particolareggiato e corredate dalle sagome planivolumetriche delle nuove costruzioni da edificarsi.

6) Aree per il verde pubblico e privato.

Tali aree sono comprese, per buona parte, nei complessi di cui ai precedenti n.1 e 2. Con la vegetazione arborea, le zone a prato e le colture ortive fanno parte integrante delle caratteristiche e dei valori paesaggistici e/o ambientali concorrendo, assieme agli edifici, nella definizione di un'immagine unitaria del sito.

Pertanto gli interventi in tali aree devono essere finalizzati alla conservazione ed al miglioramento dell'attuale patrimonio arboreo e alla conservazione e razionale coltivazione naturale delle superfici ortive.

Per le superfici a verde di progetto, gli interventi sono quelli previsti dall'art.24 delle presenti norme.

7) Aree per l'agricoltura.

Sono costituite dalla maggior parte del territorio circostante l'abitato di Passariano e si estendono sino a ridosso delle zone residenziali di Codroipo, Zompicchia, Rivolto, Lonca.

Rappresentano l'indispensabile intorno alla Villa Manin e a Passariano, al fine di mantenere integro il valore ambientale, paesaggistico dell'insieme.

In tali aree sarà consentito il normale svolgimento delle pratiche colturali connesse con coltivazioni compatibili con il permanere dell'aspetto "naturale e tradizionale" del territorio agricolo.

Per le parti attualmente non rispondenti a detto carattere di "naturalità e tradizione" sono previsti interventi di ripristino.

Le disposizioni dettagliate circa le modalità di intervento sono precisate dall'art.26 delle presenti norme.

8) Aree per la viabilità e i parcheggi.

Sono quelle della viabilità e parcheggi pubblici o d'uso pubblico esistenti e quelli di progetto, come indicato nelle tavole del Piano Particolareggiato n.13.1 - 13.2 .

Gli interventi previsti sono quelli necessari per la manutenzione e l'adeguamento del manufatti esistenti, riguardanti le sedi, le pavimentazioni e le opere complementari quali fognature, illuminazione, impianti semaforici e simili, e quelli per la formazione delle nuove strade e nuovi parcheggi secondo i progetti esecutivi che saranno approvati dall'Amministrazione Comunale.

I modi di intervento sono quelli previsti dall'art.15 delle presenti norme.

## **Art.23 - Obblighi dei proprietari**

I proprietari di immobili di cui ai punti 1 e 2 dell'art.22, hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, di salvaguardarne il decoro e la buona conservazione.

In caso di inadempienza, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie e, qualora non provvedano nei termini stabiliti, il Comune potrà procedere all'esproprio del bene, in base all'art.838, ultimo comma, del Codice Civile.



## Art.24 - Il verde

Le aree con destinazione a verde, oltre che nella zona corrispondente alla classe propria di appartenenza, come definita dall'art.10, sono presenti anche, quali sottoclassi, in altre zone, come indicato dalle tavole del Piano Particolareggiato.

Tali aree, indipendentemente dalla classe in cui sono inserite si qualificano, ai fini dei tipi di intervento, come segue:

- 1) verde monumentale;
- 2) verde ambientale pubblico: giardini;  
cortili;  
piazze, piazzali;  
viali;
- 3) verde ambientale privato: giardini;  
cortili;  
orti.

### 1) Verde Monumentale.

Le aree individuate come verde monumentale sono quelle indicate dalla tavola di progetto 11.15 e appartengono a complessi di immobili di valore artistico, storico, paesaggistico.

La loro salvaguardia, conservazione e/o eventuale modificazione e integrazione, dovrà essere proposta contestualmente al progetto previsto dall'art.21 e dal successivo progetto esecutivo di competenza.

### 2) Verde ambientale pubblico.

Le aree individuate come verde ambientale pubblico sono quelle indicate dalla tavola di progetto 8.1

La loro salvaguardia, conservazione e /o eventuale modificazione ed integrazione o nuovo impianto nei limiti e modi previsti dall'allegato n.2 circa le specie vegetali da utilizzare, devono essere proposti contestualmente al progetto di massima previsto dall'art.21 e dal successivo progetto esecutivo di competenza.

Per le aree non comprese in ambiti unitari, gli interventi sono definiti direttamente dagli elaborati del Piano Particolareggiato mediante allegati grafici e/o descrittivi di dettaglio.

### 3) Verde ambientale privato.

Le aree individuate come verde ambientale privato (cortili, orti e giardini) sono quelle indicate dalle tavole di progetto: 8.2 - 9.1 - 9.2 - 9.3 - 9.4 - 9.5 - 9.6 - 9.7 - 9.8 - 10.1 - 10.2 - 10.3 - 10.4 - 10.5 - 10.6 - 12.1 .

La loro salvaguardia, conservazione e/o eventuale modificazione ed integrazione o nuovo impianto nei limiti e modi previsti dall'allegato n.2 circa le specie vegetali da utilizzare, devono essere proposti contestualmente al progetto previsto dall'art.21 e dal successivo progetto esecutivo di competenza. Oppure, se ricadenti in ambiti da realizzarsi per concessioni su singoli lotti, contestualmente al progetto dell'unità minima.

## Art.25 - Fabbricati per l'agricoltura

Gli interventi edilizi consentiti dal Piano Particolareggiato per la classe "Agricoltura" riguardano gli insediamenti esistenti all'atto dell'adozione del Piano Particolareggiato.

Per gli edifici agricoli, compresi nei nuclei aziendali (stalle, fienili, cantine, magazzini, silos e simili), già esistenti all'interno del perimetro del Centro Aziendale all'atto di adozione del Piano Particolareggiato,

è consentito un aumento della superficie coperta del 10% rispetto all'esistente, con un massimo limitato a mq.200.

Per i soli edifici residenziali, compresi nei nuclei aziendali già esistenti all'interno del perimetro del Centro Aziendale all'atto dell'adozione del Piano Particolareggiato, è consentito un aumento di volume "una tantum" pari al 20% della volumetria esistente, con un massimo limitato a mc.150 e un incremento della superficie coperta non superiore a mq.60.

Gli interventi di ristrutturazione per gli edifici esistenti e loro pertinenze, indicati dalle tavole sono da intendersi obbligatori, fatta salva l'ordinaria manutenzione.

Essi sono autorizzati mediante rilascio di concessione edilizia da richiedersi sulla scorta del progetto esecutivo.

I singoli progetti esecutivi, qualora esulino dai limiti previsti dalle classi di intervento "a" e "b" ed eccedano gli indici concessi "una tantum" come sopra indicato, sono ammissibili successivamente all'approvazione di un progetto di massima esteso all'intera area del Centro Aziendale come indicato dalla tavola di Piano di pertinenza e compilato come previsto dall'allegato n.1 alle presenti norme.

I progetti di cui al precedente capoverso dovranno uniformarsi alle indicazioni grafiche e agli indici contenuti nelle tavole di piano specifiche per i singoli nuclei aziendali che sono da intendersi obbligatorie.

***Gli interventi previsti e autorizzati possono essere realizzati anche per parti purché l'esito formale degli stessi sia compatibile con le finalità del Piano. Questa circostanza deve essere resa evidente ed autorizzata nel contesto del progetto di massima preventivo.***

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà comunque superare quella dell'edificio più alto esistente entro l'ambito all'atto di adozione delle presenti norme.

***Per i soli edifici produttivi, con esclusione di quelli residenziali, l'altezza massima consentita non potrà superare quella dell'edificio più alto tra quelli esistenti compresi nei nuclei aziendali all'atto di adozione delle presenti norme e comunque non oltre i ml.13,00 (tredici) con esclusione dei volumi tecnici<sup>8</sup>.***

## **Art.26 - Aree per l'agricoltura**

Le aree appartenenti alla classe "Agricoltura", esterne ai perimetri di pertinenza degli interventi di tipo edilizio, sono riservate esclusivamente alle pratiche colturali con le norme e limitazioni di seguito riportate.

Dette aree si distinguono a seconda della loro funzione in:

- 1) aree per colture non boschive;
- 2) aree per colture boschive;

- 1) Aree per colture non boschive.

Destinate a colture in prevalenza seminativa ed a prato; è vietata ogni modificazione alla morfologia agraria, vegetale e topografica esistente ad eccezione di quelle previste ed indicate dalle tavole di progetto del Piano Particolareggiato.

E' imposto il mantenimento dei filari d'alberi, gruppi di alberi, siepi anche spontanee ed altri elementi di verde significativo e di corsi d'acqua, fossi, stagni esistenti.

---

<sup>8</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 4

E' vietato l'uso di sostegni ~~metallici e~~ e pali in cemento sia per sussidio alle culture **che per la realizzazione di** ~~che per supporto di impianti irrigui o simili, compreso pure~~ eventuali linee di distribuzione dell'energia elettrica.

Le recinzioni dovranno uniformarsi al tipo previsto dall'abaco, di cui all'art.19.

E' vietato l'uso di ~~reti protettive antigrandine e di ogni altro tipo di protezione artificiale~~ (teli di polietilene e simili).<sup>9</sup>

## 2) Aree per colture boschive.

Sono quelle occupate o destinate dalle tavole del Piano Particolareggiato a colture del tipo boschivo sia permanenti che cicliche.

I gruppi arborei esistenti devono essere mantenuti e salvaguardati. L'eventuale taglio o sostituzione per scopi colturali o naturali deve essere eseguito in concomitanza con il reimpianto di un numero doppio di esemplari della stessa specie di quelli soppressi e previo ottenimento di autorizzazione mediante concessione del Sindaco.

Per quanto concerne le specie non previste dall'elenco di cui all'allegato n.2, la sostituzione per cause colturali o naturali dovrà avvenire con numero doppio di esemplari scelti fra quelli consigliati.

Nei nuovi impianti dovranno essere rispettate le norme relative alle specie del succitato allegato n.2.

## **Art.27 - Fabbricati presenti in aree appartenenti alla classe d'uso "Agricoltura", con destinazione non agricola**

I fabbricati, presenti in aree appartenenti alla classe d'uso "Agricoltura", ma non compresi entro gli ambiti dei nuclei aziendali, sono da considerarsi a destinazione diversa da quella agricola. Per essi sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle classi "a - b - d - e - f" previsti dall'art.18 delle presenti norme.

Gli insediamenti concernenti piccoli raggruppamenti di fabbricati oppure singoli edifici appartenenti a questa categoria sono distinti in due tipi: "A" e "B" come di seguito specificato.

Tipo "A" Sono insediamenti di singoli edifici o di gruppi di qualche unità per i quali sono state elaborate delle tavole che indicano graficamente le superfici, i volumi e le sagome delle trasformazioni ammissibili e/o prescritte per i diversi edifici. Dette modifiche sono da intendersi sostitutive di quelle previste dal presente articolo 27 per le generalità degli edifici cui si riferisce e non possono essere aggiuntive delle medesime.

Tipo "B" A questa categoria appartengono tutti gli edifici definiti dal presente articolo 27, ma non compresi tra quelli di tipo "A". Per i fabbricati a destinazione residenziale, che non abbiano già usufruito di dette opportunità, è consentito un aumento di volume "una tantum" pari al 20% delle volumetria esistente all'atto di adozione del presente Piano Particolareggiato, con un massimo limitato a 150 mc. e un incremento della superficie coperta non superiore a mq.60.

### Norme comuni ai tipi "A" e "B".

Le operazioni conseguenti all'aumento di volumetria e alle classi d'intervento "b - d - e", devono uniformarsi a quanto previsto dall'abaco di cui all'art.19 delle presenti norme.

Nei casi di ristrutturazione, con o senza aumento di volume e superficie coperta, è fatto inoltre obbligo agli interessati, qualora la forma del fabbricato esistente contrasti con le tipologie tradizionali, di apportare modifiche tali da raggiungere forme il più prossime possibili a quelle tradizionali.

<sup>9</sup> Modifiche introdotta con la Variante n. 4

In particolare la sagoma dell'edificio dovrà essere conformata a parallelepipedo rettangolare, privo di sbalzi e corpi sporgenti, con tetto a due falde inclinate, copertura in tegole laterizie **o materiali diversi sentita preventivamente la Commissione Edilizia,**<sup>10</sup> e linea di gronda parallela all'affaccio su strada.

Il grado di adeguamento sarà in ogni caso rapportato al tipo e all'entità delle trasformazioni richieste.

## **Art.28 - Ambiti presenti in aree appartenenti alla classe d'uso "Agricoltura" con destinazione d'uso non agricola**

Gli interventi di cui al presente articolo riguardano insediamenti edilizi esistenti con destinazione originaria agricola, ora mutata, oppure con destinazione mista residenziale/produttiva di vario genere.

Sono ammissibili gli interventi configurati dalle tavole di progetto aventi il n.10 .

Le indicazioni grafiche e gli indici contenuti nelle tavole di Piano specifiche per i singoli ambiti sono da intendersi obbligatorie. I progetti esecutivi, qualora esulino dalle classi di intervento "a" e "b" sono ammissibili successivamente all'approvazione di un progetto di massima esteso all'intero perimetro dell'Ambito completo come previsto dall'Allegato n.1 delle presenti norme.

**Il grado di adeguamento sarà in ogni caso rapportato al tipo e all'entità delle trasformazioni richieste.**<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 4

<sup>11</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 4

## **Art.28 bis**

Per gli immobili individuati dalla tavola 10.1 (nuclei diversi – ambito “A”), fatta salva ogni altra prescrizione non in contrasto con il presente articolo, si applicano le seguenti norme specifiche:

Le destinazioni d’uso diverse dalla residenza dovranno essere con questa compatibili;

È ammesso un solo accesso dalla strada pubblica oltre a quello ora esistente a servizio della residenza;

L’indice massimo di copertura “Q” è stabilito nel 15% dell’intera superficie dell’ambito;

È obbligatoria la progettazione unitaria dell’intero ambito nel rispetto delle sagome e di ogni altra indicazione contenuta nella tavola 10.1;

La realizzazione delle previsioni progettuali potrà avvenire mediante interventi frazionati per singola proprietà.

Per il “Nucleo Aziendale” individuato dall’Ambito n.2 (tavola n.9.2), fatta salva ogni altra prescrizione non in contrasto con il presente articolo, si applicano le seguenti norme specifiche:

L’attuale edificio avente destinazione agricola assume la destinazione residenziale;

Gli immobili presenti sono soggetti alla disciplina di cui all’art.27 – fabbricati di tipo “A” delle presenti norme d’attuazione.

## **Art.29 - Allevamenti ittici**

Gli allevamenti ittici esistenti all’interno di aree appartenenti alla classe “Agricoltura” potranno subire interventi finalizzati solamente al rinnovo tecnologico e alla ristrutturazione con finalità di razionalizzazione e miglioramento ambientale.

L’intervento dovrà comportare una riduzione delle superfici complessive delle vasche non inferiore al 10% di quella esistente.

Il progetto esecutivo delle opere sarà preceduto dalla redazione, a cura degli interessati, di un piano attuativo che illustri e dimostri i benefici relativi all’intervento in termini di miglioramento degli aspetti paesaggistico-ambientali.

Detto piano sarà assoggettato ad approvazione del Consiglio Comunale.

## **Art.30 - Reti antigrandine**

E’ ammesso l’uso di reti antigrandine a protezione di colture di pregio nelle aree appartenenti alla classe “Agricoltura” limitatamente alle sottoclassi “c” e “d” e qualora tali reti non siano percepibili da strade e altri spazi pubblici o da spazi normalmente frequentati dal pubblico.

Quando il Piano preveda prescrizioni sia grafiche che numeriche riferentesi ad un medesimo oggetto, in caso di difformità tra i due tipi di prescrizione, prevale quella grafica.

## **Art.31 - Zona a vincolo cimiteriale**

La zona a vincolo cimiteriale è soggetta a vincolo assoluto di inedificabilità.

---

## **TITOLO QUARTO - MODI DI ATTUAZIONE**

### **Art.32 - Modalità attuative**

Il Piano Particolareggiato si attua nei modi previsti dalla legge nazionale n.1150 del 17.8.1942 e successive modifiche e integrazioni, delle leggi nazionali n.10 del 28.1.1977 e n.457 del 5.8.1978, dalla legge regionale n.2 del 10.1.1983, sue modifiche e integrazioni, dalle leggi regionali n.36 del 20.8.1984, n.18 del 29.4.1986, n.36 del 18.8.1986, n.52 del 19.11.1991 con successive modifiche e integrazioni, e dalle presenti norme.

Gli interventi possono essere operati dal Comune, da Enti pubblici e da privati.

### **Art.33 - Termini**

La validità del presente Piano è di anni 10 dalla data della sua approvazione.

Le demolizioni e trasformazioni previste dal Piano Particolareggiato devono essere eseguite nel termine di validità dello stesso.

In caso di inadempienza, il Comune può avvalersi dei poteri di cui agli articoli n.20, 22, 23 della legge nazionale 17.8.1942 n.1150 e dell'articolo 27 della legge 22.10.1971 n.865.

### **Art.34 - Fasce verdi in zona agricola**

Nelle aree attualmente a destinazione agricola, definite dal presente Piano quali sottoclassi: "Verde" della viabilità e "Verde ambientale pubblico", sino al momento della stipula di convenzione ai fini della corresponsione dell'indennizzo ovvero di acquisizione pubblica, è ammessa la normale attività culturale nei modi e limiti previsti dall'art.26 delle presenti norme.

# INDICE

Art. 1 - Campo di applicazione e riferimenti legislativi.....	1
Art. 2 - Obiettivi e contenuto.....	1
Art. 3 - Elaborati del Piano Particolareggiato.....	1
Art. 4 - Classi d'uso del suolo.....	4
Art. 5 - Residenza civile.....	4
Art. 6 - Residenza mista.....	5
Art. 7 - Residenza e/o servizi.....	5
Art. 8 - Servizi ed attrezzature comprensoriali e regionali.....	5
Art. 9 - Servizi della residenza.....	6
Art.10 - Verde.....	7
Art.11 - Agricoltura.....	7
Art.12 - Viabilità.....	7
Art.13 - Impianti tecnologici.....	8
Art.14 - Disciplina del Piano Particolareggiato.....	8
Art.15 - Interventi infrastrutturali.....	9
Art.16 - Interventi edilizi.....	9
Art.17 - Definizione degli oggetti d'intervento.....	10
Art.18 - Definizione delle classi d'intervento.....	10
Art.19 - Abaco delle prescrizioni morfologiche.....	12
Art.20 - Dimensioni minime dell'intervento.....	13
Art.21 - Ambiti di intervento unitario costituenti comparto edificatorio.....	13
Art.22 - Tipi di intervento.....	14
Art.23 - Obblighi dei proprietari.....	15
Art.24 - Il verde.....	16
Art.25 - Fabbricati per l'agricoltura.....	16
Art.26 - Aree per l'agricoltura.....	17
Art.27 - Fabbricati presenti in aree appartenenti alla classe d'uso "Agricoltura", con destinazione non agricola.....	18
Art.28 - Ambiti presenti in aree appartenenti alla classe d'uso "Agricoltura" con destinazione d'uso non agricola.....	19
Art.28 bis.....	20
Art.29 - Allevamenti ittici.....	20
Art.30 - Reti antigrandine.....	20
Art.31 - Zona a vincolo cimiteriale.....	20
Art.32 - Modalità attuative.....	21
Art.33 - Termini.....	21
Art.34 - Fasce verdi in zona agricola.....	21

**NORME PER LA COMPILAZIONE E DOCUMENTAZIONE DEI  
PROGETTI**



## **Progetto di comparto**

Gli elaborati necessari da presentare al Comune per il parere della Commissione Edilizia e quindi da trasmettere al Consiglio per l'approvazione sono quelli sottoelencati.

1. Tavola planimetrica del Piano Particolareggiato vigente, contenente l'ambito unitario oggetto dell'intervento, in scala 1:200 - 1:500 .
2. Estratto catastale aggiornato dell'ambito interessato, con allegato elenco delle proprietà e relativa destinazione d'uso.
3. Rilievo dello stato di fatto, in scala 1:200, corredato da una relazione con tutte le indicazioni quantitative e qualitative relative agli edifici, altri manufatti, piantumazioni, colture, usi e quant'altro di utile per la buona conoscenza della situazione.  
Fotografie a colori in numero sufficiente ad una buona documentazione dell'ambito, con indicazione dei punti di ripresa.
4. Planimetrie, sezioni e prospetti, in scala 1:200, in numero sufficiente a illustrare compiutamente il progetto di utilizzazione edilizia con ogni riferimento all'abaco delle prescrizioni morfologiche.
5. Planimetria, in scala 1:200, recante le seguenti informazioni:
  - rete acquedotto, eventuali pozzi, raccordo alla rete pubblica;
  - rete smaltimento acque meteoriche, acque luride, raccordo alla pubblica fognatura;
  - percorso tubazioni gas metano;
  - percorsi conduttori adduzione elettricità, sia aerei che entro terra.
6. Programma di attuazione con indicazioni degli eventuali lotti per una esecuzione frazionata.
7. Relazione tecnico illustrativa evidenziante in particolare le modalità di adeguamento del progetto alle prescrizioni di piano.

## **Progetto edilizio per singolo lotto**

Gli elaborati necessari da presentare al Comune, onde la Commissione Edilizia possa esprimere parere ai fini del rilascio di concessione, sono quelli di seguito riportati.

1. Estratto catastale aggiornato dell'area interessata,
2. Rilievo completo dello stato di fatto del lotto interessato, in scala 1:50, comprensivo di:
  - pianta piano terreno estesa anche allo spazio non edificato, con indicazioni di manufatti, pavimentazioni, piantumazioni, recinzioni, ecc., nonché con le sagome degli edifici contermini;
  - pianta di tutti gli altri piani, dentro e fuori terra, nonché della copertura;
  - piante del sottosuolo recante l'impronta degli edifici soprastanti e d'ogni altro manufatto, con disegnate le reti di: acquedotto, fognatura, eventuali allacciamenti elettrici e telefonici, gas;
  - tutti i prospetti, almeno una sezione trasversale in corrispondenza del vano scale ed una longitudinale;
  - eventuali particolari, in scala 1:20, 1:10, 1:1, di elementi architettonici da assoggettare a restauro o ripristino.
3. Progetto in scala 1:50, esteso all'intero lotto interessato, comprensivo di:
  - pianta quotata delle fondazioni ed eventuale sottosuolo;
  - pianta quotata del piano terreno, con indicazioni estese alle aree scoperte pavimentate e/o piantumate e ad ogni manufatto emergente dal suolo;
  - pianta quotata di ogni piano e della copertura:

- sezioni quotate in numero sufficiente alla corretta comprensione delle forme e dimensioni dell'opera; comunque non inferiori a 2 di cui una trasversale ed una longitudinale (una delle due deve comunque interessare il vano scale);
- prospetti di tutte le fronti;
- pianta del piano terreno riportante gli allacciamenti alle reti dell'elettricità, telefono, acquedotto, gas, fognatura;
- indicazione completa, sulle medesime tavole sopraccitate o su tavole a parte, degli interventi strutturali;
- dettagli edilizia costruttivi che architettonici, in scala 1:20, 1:10, 1:1, a seconda dei casi e in numero sufficiente a definire esattamente le caratteristiche delle opere;
- relazione illustrativa-descrittiva, di precisazione di quanto riportato nelle tavole grafiche, con indicazione di tutti i materiali costruttivi, di rivestimento, murari, decorativi, ecc. con le tecniche di messa in opera e quanto altro per l'esatta conoscenza dell'intervento; ed inoltre delle piantumazioni, ove presenti, e della sistemazione particolareggiata dell'area scoperta.

Quando il progetto non investa la globalità dell'immobile oggetto dell'intervento ma sia circoscritto a parti dello stesso, il progetto potrà essere limitato a quella porzione che permetta la precisa individuazione della parte interessata nonché dell'intorno relativo.

Il Sindaco, anche in fase istruttoria, potrà richiedere agli interessati eventuali integrazioni alla documentazione, sempre nei limiti dell'elencazione generale soprariportata.

### **Progetto planivolumetrico per i centri aziendali e ambiti di cui all'Art.28**

Gli elaborati necessari da presentare al Comune per il parere preventivo della Commissione Edilizia sono quelli sottoelencati.

1. Estratto catastale aggiornato dell'area interessata, con gli attuali intestatari della proprietà.
2. Rilievo dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:500, comprensivo di:
  - pianta quotata del piano terreno esteso a tutto il perimetro del centro aziendale, con indicazione, oltre che dei perimetri degli edifici, anche dei manufatti, pavimentazioni, recinzioni, piantumazioni, impianti tecnologici a rete (idrico - elettricità - fognatura - gas - telefono);
  - piante delle coperture degli edifici riportate sulla medesima base planimetrica della tavola precedente;
  - pianta di eventuali parti interrato o seminterrate;
  - sagome dei prospetti e sezioni in numero sufficiente per la completa illustrazione volumetrica e formale degli edifici;
  - documentazione fotografica esauriente, con indicazione dei punti di ripresa.
3. Progetto dell'intera area del centro aziendale, in scala non inferiore a 1:500, comprensivo di:
  - pianta quotata del piano terreno, con indicazioni estese all'area scoperta, pavimentata e/o piantumata e ad ogni manufatto o elemento naturale presente e significativo ai fini progettuali;
  - piante delle coperture degli edifici riportate sulla medesima base planimetrica della tavola precedente;
  - pianta di eventuali parti interrato o seminterrate;
  - sagome dei prospetti e sezioni in numero sufficiente per la completa illustrazione volumetrica e formale degli edifici;
  - eventuale vista d'insieme assonometrica o prospettica;
  - indicazione, sulle tavole sopraelencate o su tavole a parte, degli impianti tecnologici a rete;
  - relazione illustrativa dello stato di fatto e dell'intervento, da cui in modo particolare si evinca chiaramente i modi di adeguamento del progetto alle prescrizioni di piano.

**ELENCO SPECIE VEGETALI**

Nel formulare l'elenco che segue si è posta attenzione nell'indicare tipi di essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel contesto ambientale in cui il territorio di Passariano si inserisce. In tal modo, oltre che al ripristino in senso paesaggistico, si perverrà anche a riequilibrare i rapporti tra piante e animali e tra piante e tradizioni culturali e sociali.

Ovviamente si è considerato, nel proporre specie indigene, che queste sono quelle che più facilmente attecchiscono e raggiungono la maturità e che meno facilmente sono colpite da malattie e quindi in questo modo più efficacemente si perviene allo scopo di ripristinare un consistente patrimonio vegetale.

## **Alberi a foglia sempreverde**

### **A) Aghifoglie (conifere)**

- *Cupressus sempervirens* (cipresso)
- *Juniperus communis* (ginepro comune)
- *Pinus Pinea* (pino da pinoli)
- *Taxus baccata* (tasso)

### **B) Latifoglie**

- *Quercus ilex* (leccio)
- *Prunus Laurocerasus*

## **Alberi a foglia caduca**

- *Acer campestre* (oppio)
- *Aesculus* (ippocastano)
- *Alnus glutinosa* (ontano)
- *Betula alba* (betulla)
- *Carpinus betulus* (carpino bianco comune)
- *Cercis siliquastrum* (albero di Giuda)
- *Fraxinum excelsior* (frassino)
- *Fraxinum ornus* (orniello)
- *Juglans regia* (noce)
- *Morus alba* (gelso)
- *Platanus orientalis* (platani)
- *Populus alba* (pioppo)
- *Populus tremula* (pioppo)
- *Populus nigra italica* (pioppo cipressino)
- *Pirus comunis* (pero)
- *Prunus amigdalus* (mandorlo)
- *Prunus persica* (pesco)
- *Prunus armeniaca* (albicocco)
- *Prunus domestica* (susino)
- *Prunus cerasus* (ciliegio)
- *Quercus robur* (rovere)
- *Salix alba* (salice)
- *Salix babilonica* (salice piangente)
- *Tilia vulgaris* (tiglio)
- *Ulmus campestris* (olmo)

### **Arbusti a foglie sempreverdi**

- Buxus sempervirens (bosso)
- Cytisus scoparius (ginestra dei carbonai)
- Erica arborea (scopa di bosco)
- Erica carnea (scopina)
- Erica scoparia (scopa)
- Eriobotrya japonica (nespolo del giappone)
- Laurus nobilis (alloro)
- Lonicera caprifolium (caprifoglio / madreSelva)
- Ligustrum vulgare (ligustro)
- Rhamnus olaternus
- Rhamnus frangula
- Rosa sempervirens

### **Arbusti a foglia caduca**

- Berberis vulgaris (crepino)
- Crataegus oxyacantha (biancospino)
- Corylus avellana (nocciolo)
- Cornus sanguinea
- Cornus mas (corniolo)
- Evonimus europea
- Jasminum officinale (gelsomino)
- Mespilus germanica (nespolo comune)
- Sambucus ebulus (sambuco)
- Sambucus nigra (sambuco)
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus
- Rosa arvensis
- Rosa gallica
- Rosa canina
- Ribes
- Sorbus domestica (sorbo)
- Spirea salicifolia
- Spirea filipendula
- Spirea ulmaria