

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia
Provincia di Gorizia



Comune
di
MARIANO DEL FRIULI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE aggiornamento alle **VARIANTI N. 12 e 13**

Approvazione var 12 Delib CC: n° 35 del 28/09/2012
Pubblicazione BUR: n° 43 del 24/10/2012

Approvazione var 13 Delib CC: n° 36 del 28/09/2012
Pubblicazione BUR: n° 43 del 24/10/2012

Mariano del Friuli, ottobre 2012 - Agg. Var. n. 12 e 13

Il Tecnico:
Arch. Maurizio Trevisan

- TITOLO 1. - PARTE GENERALE.
- Art. 1. - Disposizioni generali e finalità del P.R.G.C..
- Art. 2. - Elaborati del P.R.G.C..
- Art. 3. - Modalità di attuazione del P.R.G.C..
- Art. 4. - Criteri per l'attuazione diretta ed indiretta del P.R.G.C..
- Art. 5. - Validità temporale del P.R.G.C. e varianti.
- Art. 6. - Definizioni urbanistiche ed edilizie.
- TITOLO 2. - VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALI, CIMITERIALI, DAI CORSI D'ACQUA E DA INFRASTRUTTURE ENERGETICHE.
- Art. 7. - Classificazione della viabilità - regolamentazione degli accessi
- Art. 8. - Fasce di rispetto stradali
- Art. 9. - Fasce di rispetto cimiteriale
- Art. 10.- Fasce di rispetto dai corsi d'acqua.
- Art. 11.- Fasce di rispetto dalle infrastrutture energetiche.
- TITOLO 3. - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.
- Art. 12.- Classificazione del territorio comunale in zone territoriali omogenee e zone funzionali.
- TITOLO 4. - NORME RELATIVE ALLE SINGOLE ZONE FUNZIONALI.
- Art. 13. - Norme generali relative alle zone residenziali A-B-C:destinazioni d'uso e interventi ammessi.
- Art. 14. - ZONA OMOGENEA A: complessi edilizi di interesse storico architettonico
- Art. 15. - ZONA OMOGENEA B1: residenziale di interesse ambientale
- Art. 16. - ZONA OMOGENEA B2: residenziale di vecchio impianto .
- Art. 17. - Prescrizioni edilizie ed urbanistiche generali per le zone B1 e B2.
- Art. 18. - ZONA OMOGENEA B3: residenziale di completamento (B3/1 e B3/2)
- Art. 19. - ZONA OMOGENEA B4: residenziale di completamento con salvaguardia ambientale
- Art. 20. - ZONA OMOGENEE B5: aree di verde privato.
- Art.20bis – ZONA OMOGENEA B6: residenziale di ristrutturazione urbanistica
- Art. 21. - ZONA OMOGENEA C1: residenziale interna di ristrutturazione urbanistica
- Art. 22. - ZONA OMOGENEA C2: residenziale di nuova espansione
- Art. 23. - Prescrizioni edilizie ed urbanistiche generali per le zone B3, B4, B5 e C.
- Art. 24. - ZONE OMOGENEE D - Disposizioni generali
- Art. 25. - ZONA OMOGENEA D2: attività produttive artigianali o industriali di interesse comprensoriale
- Art. 26. - ZONA OMOGENEA D3.1: insediamenti industriali singoli esistenti
- Art. 27. - ZONA OMOGENEA D3.2a: insediamenti artigianali singoli esistenti - Mariano
- Art. 28. - Categoria D3.2b - Insediamenti artigianali singoli esistenti - Corona
- Art. 28 bis. - ZONA OMOGENEA D3.3: insediamenti artigianali singoli esistenti -Corona
- Art. 29. - ZONA OMOGENEA D4: Industrie estrattive
- Art. 30. - ZONA OMOGENEA H2: attività commerciali di interesse comunale - ambiti di completamento o nuovo insediamento
- Art. 31. - ZONA OMOGENEA H3: insediamenti commerciali esistenti

- Art. 32. - ZONA OMOGENEA E4/1: aree boscate ed altre aree agricole di salvaguardia ambientale
- Art. 33. - ZONA OMOGENEA E4/2: giardini e parchi privati da valorizzare
- Art. 34. - ZONA OMOGENEA E5: ambiti di preminente interesse agricolo
- Art. 35. - ZONA OMOGENEA E6.1: ambiti di interesse agricolo
- Art. 36. - ZONA OMOGENEA E6.2: aree agricole intercluse attigue all'abitato
- Art. 37. - ZONA OMOGENEA E6.3: ambiti per attività connesse all' agriturismo e commercializzazione dei prodotti agricoli
- Art. 38. - ZONA OMOGENEA E6.4: ambiti per lo sviluppo delle attività vivaistiche
- Art. 39. - Norme generali per le zone E5 ed E6
- Art. 39 bis - ZONA E/7: Aree per la sistemazione del Torrente Versa
- Art. 40. - Zone S - Servizi ed attrezzature collettive
- Art. 41. - Categoria S1 - Attrezzature per la viabilità e i trasporti
- Art. 42. - Categoria S2 - Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura
- Art. 43. - Categoria S3 - Attrezzature per l'istruzione
- Art. 44. - Categoria S4 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità
- Art. 45. - Categoria S5 - Attrezzature per il verde, lo sport, e gli spettacoli all'aperto
- Art. 46. - Categoria S6 - Servizi tecnologici
- TITOLO 5 - INFRASTRUTTURE
- Art.47. - Aree verdi di rispetto della viabilità
- Art.48. - Adeguamento e potenziamento di direttrici viarie
- Art.49. - Impianti tecnologici e servizi a rete
- Art.50. - Itinerari pedonali
- Art.51. - Piste ciclabili
- Art.52. - Stazioni di servizio stradali e distributori di carburante
- TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI
- Art. 53. - Piani attuativi
- Art. 54. - Norme di salvaguardia
- Art. 55. - Prescrizioni per le aree di particolare interesse naturalistico
- Art. 56. - Aree soggette a recupero ambientale
- Art. 57. - Verifiche geologiche.
- Art. 58. - Modifica della destinazione d'uso attuata senza opere : ambiti soggetti a controllo urbanistico
- Art. 58bis. - Mitigazioni ambientali
- TITOLO 7 - DEROGHE
- Art. 59. - Deroghe per opere pubbliche.
- Art. 60. - Deroghe per il patrimonio edilizio esistente.
- Art. 61. - Norme finali e transitorie

TITOLO 1. - PARTE GENERALE.

Art. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI - finalità del P.R.G.C.

1. Il presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) costituisce lo strumento di sintesi di tutte le disposizioni in materia di assetto del territorio da osservarsi nell'ambito del comune di Mariano del Friuli, in conformità ed ai sensi della vigente legislazione urbanistica generale nazionale e regionale nonché delle disposizioni e direttive del vigente Piano Urbanistico Regionale (P.U.R.G.). Esso estende la sua efficacia su tutto il territorio comunale e ne disciplina l'uso con gli strumenti grafici e normativi di cui al successivo art.2, sulla base delle direttive espresse dal Consiglio Comunale con deliberazione N. 40 dd. 26.11.1997 e in coerenza con gli obiettivi e strategie di Piano esposti nella Relazione di Piano.
2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta alla disciplina delle presenti norme nonché, per quanto non in contrasto con queste, alle norme del Regolamento Edilizio Comunale.
3. L'interpretazione delle presenti norme deve essere fatta tenendo presente gli obiettivi e strategie del Piano esplicitati nella Relazione illustrativa e la vigente legislazione urbanistica regionale.

Art. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.C.

1. Il presente P.R.G.C. è composto da strumenti grafici e normativi.

Gli strumenti grafici sono costituiti dai seguenti elaborati:

- Analisi dello stato di fatto a scala urbana (scala 1:5.000):
 - A1 Uso del suolo
 - A2 Aree edificate
 - A3 Aree urbanizzate e opere di urbanizzazione (scala 1:2.500)
 - A4 Aree per servizi ed attrezzature collettive (scala 1:2.500)
 - A5 Vincoli territoriali e piani attuativi vigenti e riconfermati
- Analisi dello stato di fatto a scala edilizia :
 - B1 Uso e condizione degli edifici e delle aree di pertinenza (scala 1:2.500)
 - B2 Mariano - area centrale di interesse ambientale: analisi delle condizioni edilizie (1:1.000)
- Planimetrie di progetto
 - C.1 Rappresentazione schematica della strategia del Piano (scala 1:5.000).
 - D1a Planimetria di progetto - Zonizzazione : Mariano (scala 1:2.500).
 - D1b Planimetria di progetto - Zonizzazione : Corona (scala 1:2.500)
 - D2a Zona B1- Mariano: classificazione degli edifici (scala 1:1.000)
 - D2b Zona B1-Corona : classificazione degli edifici (scala 1:1.000)
 - D3 Unità territoriali di riferimento per il calcolo della capacità insediativa
 - D4 Aree per servizi ed attrezzature collettive - situazione di progetto

Gli strumenti normativi sono costituiti dai seguenti elaborati:

- E/1 - Schede dei dati quantitativi
- E/2 - Relazione illustrativa generale
- E/2.1 - Indicazione dei limiti di flessibilità
- E/3 - Norme di attuazione.
- E/3.1 - Schede normative per le zone C.1 e C.2

2. Gli elaborati del gruppo A) e B) del precedente 1° comma, sono a carattere descrittivo-conoscitivo; quelli del gruppo C), D) ed E) sono a carattere prescrittivo e a contenuto vincolante.
3. I dati relativi alle volumetrie esistenti contenuti nell'elaborato E/1 e nella tav. D3 sono da intendersi quali dati indicativi e non probanti ai fini del calcolo delle volumetrie esistenti in sede di predisposizione dei piani attuativi o dei progetti edilizi.

Art. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

1. Le previsioni indicate negli elaborati grafici e normativi del P.R.G.C. sono attuate da parte del Comune e, ove prescritto o consentito, da parte degli Enti Pubblici e dei privati, mediante:

- interventi diretti: qualora, con riferimento ai vari tipi di intervento contemplati nel titolo VI della Legge regionale n° 52/1991, l'attuazione sia subordinata dal presente P.R.G.C. al solo rilascio della concessione a edificare o autorizzazione edilizia relativa a singoli progetti;

- interventi indiretti: quando l'attuazione dei singoli interventi sia subordinata dal presente P.R.G.C. alla preventiva predisposizione di Piani attuativi particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata da approvarsi obbligatoriamente prima della richiesta o del rilascio dei provvedimenti concessori o autorizzativi edilizi del Sindaco.

Art. 4 - CRITERI PER L'ATTUAZIONE DIRETTA ED INDIRECTA DEL P.R.G.C.

1. I piani regolatori comunali particolareggiati (P.R.P.C.) debbono essere estesi e riferiti alla totalità della superficie degli ambiti individuati dal presente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. n°52/1991. La superficie degli ambiti soggetti a piano attuativo potrà subire, rispetto alla cartografia di P.R.G.C., aggiustamenti e rettifiche limitate, riconducibili a trasposizioni cartografiche e catastali ed a rilievi direttamente effettuati riferiti allo stato di fatto dei luoghi, salvo diverse specificazioni contenute nelle schede allegate e relative ad ogni singolo ambito.
2. Sono fatti in ogni caso salvi i piani attuativi approvati ed in vigore alla data di adozione del presente piano. Eventuali varianti ai suddetti piani attuativi dovranno adeguarsi alle previsioni formulate dal presente P.R.G.C. per ogni zona omogenea interessata.

Art. 5 - VALIDITÀ TEMPORALE DEL P.R.G.C. E VARIANTI.

1. Si fa in merito riferimento a quanto disciplinato dalla L.R. 52/91.

Art. 6 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.

1. Con riferimento all'art. 32 delle norme di attuazione del P.U.R.G. si riportano le seguenti definizioni di carattere generale:

6.1 - Grandezze e metodi di misurazione

Superficie territoriale (St): comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle destinate dai piani regolatori comunali alla rete principale della viabilità.

Vanno altresì escluse, ai fini del computo della St le aree in esse comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade al pubblico transito da oltre 3 anni.

Superficie fondiaria (Sf): la superficie fondiaria è costituita dalla parte della superficie territoriale (St) di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni ricadenti nel lotto.

Aree di pertinenza, o pertinenza urbanistica (Pu): all'entrata in vigore del presente P.R.G.C., ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di concessione o autorizzazione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente secondo quanto disposto dall'articolo 88 della L.R. 52/91; lo stesso effetto consegue alle nuove concessioni edilizie, rilasciate successivamente a tale evento.

Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime il volume massimo o minimo in metri cubi costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il volume massimo e minimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Densità territoriale (Dt): esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie territoriale (St) espressa in ettari.

Densità fondiaria (Df): esprime il rapporto tra abitanti insediati o insediabili in una data zona e la superficie fondiaria (Sf), espressa in metri quadrati.

Superficie coperta (Sc): è l'area, misurata in mq, delimitata dalla proiezione orizzontale del perimetro di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura, purché emergenti rispetto alla quota media del terreno sistemato adiacente per un'altezza maggiore di ml 1,00. Dal computo delle superfici coperte saranno escluse: le terrazze e le scale esterne a sbalzo aperte su almeno due lati contigui, le pensiline a sbalzo e gli sporti di linda, aventi tutti una sporgenza non superiore a m. 1,30. Qualora sia superata tale sporgenza, la superficie sarà conteggiata per intero.

Superficie utile (Su): è la somma delle superfici interne al netto dei muri perimetrali di tutti i piani abitabili fuori terra, con esclusione dei porticati e delle logge permanentemente aperte su due o più lati contigui.

Rapporto di copertura (Rc): è il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta degli edifici (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Quota di soffitto (Qs): nei locali con soffitto orizzontale, è la quota del soffitto finito, escluse cornici e limitate sporgenze ornamentali. Nei locali con soffitto non orizzontale, è la quota media della superficie del soffitto, determinata senza tener conto delle porzioni di soffitto rialzate (abbaini e similari), la cui superficie complessiva sia inferiore al 30% della superficie totale del locale.

Piano di campagna: si identifica di norma con la quota del marciapiede pubblico, ove esistente, in caso contrario esso è costituito dalla configurazione posseduta dai luoghi prima dell'intervento, salvo i casi in cui:

- a) le modificazioni del terreno introdotte dal progetto siano generalizzate, omogenee ed investano più lotti in modo da stabilire un nuovo piano di campagna vero e proprio;
- b) l' esecuzione di opere di urbanizzazione modifichi la configurazione naturale del terreno.

Quota zero (Q0): si identifica di norma con la quota del marciapiede pubblico antistante, ove esistente, in caso contrario esso è la più bassa fra le quote medie del piano di campagna rilevate allo spiccato della muratura d'ambito dell'edificio. Nella determinazione della quota media del piano di campagna non si tiene conto della maggior profondità delle rampe di discesa ai locali interrati o seminterrati, purché di larghezza non superiore a metri sei. Negli edifici con dimensioni planimetriche superiori a ml 15, la Q0 va determinata per porzioni inseribili in un quadrato di ml 15 di lato. La Q0 deve essere inequivocabilmente definita nelle tavole grafiche di progetto e riferita in natura ad un caposaldo facilmente individuabile, del quale deve essere fatta menzione nel verbale per la determinazione dei punti di livello, prescritto nel Regolamento edilizio.

Altezza di piano (Ap): è la distanza verticale fra il piano di calpestio e la quota di soffitto (Qs).

Locale abitabile (La): è qualsiasi locale dotato dei requisiti indicati dal regolamento edilizio e dalla L.R. 44/85 e successive modifiche ed integrazioni, indipendentemente dall'uso progettato od effettivo dello stesso.

Locale praticabile: è qualsiasi locale caratterizzato da uno spazio libero di almeno mq. 8 e da un'altezza minima di m. 1,70.

Altezza dell'edificio (Ae): è la distanza verticale misurata fra la Q0 e la più alta delle due quote seguenti:

- Quota di soffitto (Qs) del più alto locale abitabile o praticabile (La);
- Quota media della linea di incontro della superficie esterna dei muri perimetrali con l' intradosso della falda del tetto. In questo caso le falde dovranno avere inclinazione non superiore al 40%. Qualora la pendenza della falda sia superiore al 40%, l'altezza va misurata fino alla quota media ponderata dell' intradosso del solaio di copertura.

Altezza delle fronti: è il punto massimo d'altezza raggiunto da una facciata in muratura dell'edificio, misurato a partire dalla Q0

Volume dell'edificio (Ve): è il prodotto della superficie coperta (Sc) per l'altezza (Af). Negli edifici con più corpi di fabbrica ad altezza diversa, il Ve va calcolato separatamente per i singoli corpi di fabbrica. Analogamente si procede quando i diversi piani dell'edificio presentano una Sc diversa da piano a piano.

Dal volume così calcolato vengono detratti:

- i porticati o tettoie aperti su almeno due lati;

- le logge chiuse su tre lati per una profondità massima di m. 1,50 i vani scala aperti anche se appoggiati su pilastri;
- i sottotetti non praticabili realizzati con metodologie costruttive che non permettono i loro utilizzo (es. solaio di copertura sostenuto da pareti e tavelloni).
- i volumi tecnici situati sopra la copertura (extra-corsa degli ascensori, serbatoi d'acqua, camini, apparecchiature per pannelli solari ecc.).
Tali volumi tecnici devono comunque essere realizzati secondo una composizione architettonica coerente e unitaria con il resto dell'edificio e non devono superare di oltre ml. 2,20 l'altezza massima dell'edificio.

Piano (p): è il complesso dei locali abitabili corrispondente al piano di calpestio di un orizzontamento interno dell'edificio. Piani fuori terra sono considerati quelli situati, per più di metà della loro altezza interna, a livello superiore alla quota zero (Q0).

I soppalchi aperti posti ad altezza intermedia fra pavimento e soffitto di un locale non sono considerati "piani", quando la loro superficie sia inferiore al 30% della superficie del pavimento del locale stesso.

Distanza dalle strade: è la distanza, misurata in proiezione orizzontale, dal perimetro delle parti edificate fuori terra, come definite per il calcolo della superficie coperta (Sc) al confine stradale.

Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Distanza dai confini: è la distanza, misurata in proiezione orizzontale, dal perimetro delle parti edificate fuori terra, come definite per il calcolo della superficie coperta (Sc), ai confini di proprietà.

Distacco tra i fabbricati: è la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale, del segmento che collega i punti più vicini dei perimetri delle parti edificate fuori terra, come definite per il calcolo della superficie coperta (Sc).

Distanza fra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti: è quella minima, misurata per ogni singolo piano dell'edificio su un piano orizzontale situato alla quota del davanzale, ortogonalmente alla parete finestrata del nuovo edificio.

Pareti finestrate: le pareti perimetrali di edifici si dicono finestrate se dotate di "vedute o prospetti" secondo la definizione dell'art. 900 del Codice Civile (R.D. 16.3.1942 n° 262).

Pareti cieche: le pareti perimetrali di edifici si dicono cieche quando sono prive di aperture, ovvero sono dotate di sole luci come definite da art. 900 e seguenti del Codice Civile.

6.2 - Altre definizioni

1. Al fine di fornire un'interpretazione univoca delle norme del P.R.G.C. vengono infine stabilite le seguenti definizioni:

Edificio: Per "edificio" si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevino, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, che possa anche avere una o più scale autonome, nonché uno o più alloggi.

Edificio residenziale: sono considerati tali gli edifici urbani o rurali, destinati per la maggior parte (e cioè per più del 50% della cubatura) ad uso abitativo.

Annesso di servizio alla residenza: è costituito da una o più unità immobiliari, ricadenti all'interno di un lotto residenziale, destinato ad ospitare funzioni ed attività connesse con l'abitazione principale (es.: autorimesse, depositi, laboratori per hobby, spazi coperti connessi con lo svolgimento di attività all'aperto, ecc.).

Annesso rustico alla residenza: è costituito da una o più unità immobiliari, ricadenti all'interno di un lotto residenziale, destinate ad ospitare funzioni ed attività di tipo agricolo-zootecnico che non possono arrecare disturbo alla abitazione adiacente e che sono armonicamente inseriti nel contesto ambientale (es. ricoveri per attrezzature agricole piccoli depositi di attrezzi agricoli, piccoli allevamenti di animali domestici e di campagna, ecc.).

6.3 - Definizione degli interventi edilizi

In accordo con il titolo VI della Legge regionale 19.11.1991 n.52 e successive variazioni e integrazioni, gli interventi edilizi sono classificati come di seguito. Per quanto riguarda i contenuti e i limiti delle diverse categorie si fa riferimento alle disposizioni contenute nella Legge regionale sopra citata, con le specificazioni di seguito riportate :

6.3.1 - INTERVENTI AVENTI RILEVANZA EDILIZIA

- a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli previsti all'art. 68, 1° comma della L.R. 52/91;
- b) interventi di manutenzione straordinaria: quelli previsti all'art. 68, 2° e 3° comma della L.R. 52/91;
- d) interventi di restauro: quelli previsti all'art. 69 della L.R. 52;
a specificazione di quanto già previsto per tali interventi si chiarisce che essi potranno comprendere l'inserimento di elementi edilizi secondari quali tramezzi, controsoffitti, locali di servizio ecc., necessari a consentire destinazioni d'uso compatibili con i caratteri tipologici formali e strutturali dell' organismo edilizio, purché realizzati nel rispetto di tali caratteri, chiaramente distinguibili dagli elementi edilizi preesistenti e non comportanti compromissioni dei valori artistici, storici e documentali presenti nell'edificio ;
- e) interventi di conservazione tipologica: gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 70 della L.R. 52/91; in considerazione dei caratteri architettonici e tipologici degli

edifici dove tali interventi sono previsti, e al fine di chiarire e dettagliare quanto previsto dalla legge citata per tali interventi si chiarisce che essi possono comprendere in particolare:

- il ripristino di aperture originarie e l'eliminazione di aperture aggiunte;
- oltre al risanamento e ripristino degli elementi originali è ammesso il rifacimento di parte dei tamponamenti esterni e degli elementi strutturali interni privi di valore o gravemente danneggiati e non sia tecnicamente possibile il loro ripristino; deve comunque essere impiegate tecniche costruttive e materiali congruenti con i caratteri dell'edificio e che risultino distinguibili dagli elementi edilizi originali preesistenti ;
- per mutate esigenze funzionali è consentito l'inserimento o l'eliminazione di elementi edilizi secondari quali tramezzi, controsoffitti, apertura o chiusura di porte, anche nelle murature portanti con l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, purché congruenti e compatibili con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e tali da non alterare elementi architettonici di pregio;
- l' adeguamento, sostituzione o inserimento delle strutture per la distribuzione verticale interna agli edifici, purché siano salvaguardate quelle preesistenti qualora si tratti di strutture di pregio essenziali per la comprensione dell'impianto distributivo originale;
- limitate modifiche nel posizionamento delle strutture orizzontali prive di valore e delle quali si preveda il rinnovo (strutture orizzontali che non denunciano la caratteristica di struttura a vista di particolare pregio, che saranno invece soggette a intervento di ripristino), al fine di adeguare le altezze dei locali abitabili ai minimi di legge, purché non comportino modifiche o intersecazione delle finestrature esistenti;
- eliminazione di superfetazioni e trasformazioni interne non conformi ai caratteri formali e tipologici dell'edificio;
- qualora non sia possibile il ripristino di tutte le finiture esterne, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;

Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati al ripristino funzionale dell'organismo e garantire comunque la conservazione dell'impianto, dell'involucro e dei fronti principali, dei caratteri architettonici generali e di singoli elementi formali e decorativi che, anche sulla base della documentazione allegata al progetto, risultino determinanti ai fini della comprensione dei caratteri architettonici e tipologici originali.

- f) interventi di risanamento conservativo: quelli previsti all'art. 71 della L.R. 52/91;
- g) nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica: quelli previsti all'art. 72 della L.R. 52/91;

6.3.2 - INTERVENTI AVENTI RILEVANZA URBANISTICA

h) interventi di nuova realizzazione:
quelli previsti all'art. 62 della L.R. 52/91, con le limitazioni e le prescrizioni specifiche previste dal P.R.G.C. per le singole zone omogenee, in ragione delle destinazioni funzionali e dei particolari caratteri formali e tipologici dell'edilizia esistente di interesse storico o ambientale.

i) interventi di ampliamento:
quelli previsti all'art. 63 della L.R. 52/91, con le limitazioni e le prescrizioni specifiche previste dal P.R.G.C. per le singole zone omogenee, in ragione delle destinazioni funzionali e dei particolari caratteri formali e tipologici dell'edilizia esistente di interesse storico o ambientale.

l) Interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli previsti all'art. 64 della L.R. n° 52/91.

m) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli previsti all'art. 65 della L.R. 52/91.

Per le sole zone B1 e B2, tale categoria di intervento, ai sensi di quanto previsto dall'art. 61, 4° comma della L.R. 52/91, viene specificata come di seguito, in relazione alla classificazione degli edifici esistenti operata dal PRGC in dette zone, distinguendo e dettagliando gli interventi consentiti, chiariscono le prescrizioni limitative introdotte caso per caso dal PRGC rispetto alla categoria di intervento prevista.

m/1) interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a vincolo tipologico:

Sono ammessi i seguenti interventi:

a) consolidamento e parziale rifacimento dell'involucro murario esterno purché ne sia mantenuto il posizionamento, con possibilità di sostituzione delle parti non costruite con elementi originari a facciavista, per le quali è invece previsto il solo ripristino, con obbligo di conservazione di eventuali elementi decorativi originali di valore storico, culturale ed ambientale;

b) per i fronti edilizi individuati come elementi di vincolo sono consentiti i soli interventi di consolidamento, ripristino e valorizzazione dei caratteri compositivi e degli elementi decorativi esistenti, con eventuale ripristino di aperture originarie ed eliminazione di aperture aggiunte; per i fronti prospettanti sulla corte interna e quelli su strada o spazio pubblico non soggetti a vincolo è consentito il rifacimento anche con parziali modificazioni delle aperture esistenti purché nel rispetto di caratteri compositivi unitari e l'impiego di materiali e finiture congruenti e compatibili con i caratteri ambientali della zona;

c) consolidamento, sostituzione ed integrazione dell'impianto strutturale interno;

d) sostituzione delle strutture orizzontali e della copertura qualora non costituite da elementi originali a vista di particolare pregio (che saranno invece

soggette a intervento di ripristino). Nelle sostituzioni potranno essere operate modificazioni di quota finalizzate ad un generale miglioramento igienico dell'edificio purché non comportino modifiche o intersezioni alle finestrate;

e) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti distributivi verticali ed orizzontali purché non di pregio;

f) interventi di sostituzione delle strutture di copertura mantenendo le quote di gronda e di colmo;

g) l'aumento del numero delle unità immobiliari.

Con l'intervento di ristrutturazione deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi addossati all'edificio e non.

m/2) interventi di ristrutturazione edilizia con obbligo di conservazione dell'impianto:

Sono ammessi tutti gli interventi per il completo rinnovo dell'edificio del quale va comunque mantenuto inalterato l'impianto urbanistico, l'ingombro volumetrico, gli allineamenti dei fronti principali.

Con l'operazione di ristrutturazione sarà consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari, dovranno però essere rimosse o sistemate, con un progetto unitario che interessi l'intero lotto di proprietà, tutte le superfetazioni o gli annessi di servizio all'edificio principale.

Dovranno inoltre essere soddisfatte le seguenti condizioni:

a) riproposizione dell'involucro murario esterno e della copertura con caratteri compositivi e impiego di materiali congruenti e compatibili con i caratteri degli edifici contigui di valore ambientale;

b) riproposizione di forature che rispettino o siano comunque compatibili ed armonicamente integrate con i moduli e le partiture tradizionali, presenti nell'edilizia contigua di valore ambientale;

c) la conservazione, il ripristino e/o ricollocamento in opera di eventuali elementi decorativi originali di valore storico, culturale ed ambientale.

E' sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione di sopraelevazioni o parti di edificio aggiunte in epoche recenti e/o non integrate nei caratteri costruttivi ed ambientali propri dell'edilizia locale di vecchio impianto, purché ciò non comporti l'interruzione della cortina edilizia sul fronte strada.

m/3) interventi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici:

Si intendono compresi tutti gli interventi per il completo rinnovo dell'edificio, compresi gli interventi che prevedono la completa demolizione dell'immobile esistente e la successiva ricostruzione di un edificio di pari volumetria e con la possibilità di modificare la sagomatura, l'impianto tipologico e la posizione all'interno del lotto di pertinenza rispetto alla situazione originaria; in tali casi andranno però rispettate le distanze minime fra edifici e dai confini contenute nelle norme relative alle singole zone omogenee. Con l'operazione di ristrutturazione dovranno inoltre essere rimosse o sistemate con un progetto unitario che interessi l'intero lotto di proprietà tutte le superfetazioni o gli annessi di servizio all'edificio principale.

TITOLO 2. - VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALI, CIMITERIALI, DAI CORSI D'ACQUA E DA INFRASTRUTTURE ENERGETICHE.

Art. 7 - CLASSIFICAZIONE DELLA VIABILITÀ - regolamentazione degli accessi.

1. Il P.R.G.C. classifica le sedi stradali esistenti come segue:
 - a) Viabilità d'interesse regionale
 - b) Viabilità locale
2. All'interno delle aree pubbliche destinate alla circolazione veicolare e pedonale sono consentiti i soli interventi necessari alla conservazione, ampliamento o nuova realizzazione di spazi ed attrezzature per la circolazione veicolare e pedonale: strade, marciapiedi, piazze, slarghi, incroci, piste pedonali e ciclabili e le reti di urbanizzazione primaria a questi collegate. Il P.R.G.C. individua inoltre con apposita indicazione grafica i nuovi tracciati viari e gli interventi di adeguamento della rete esistente di natura strategica per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C..
3. I tracciati di cui al comma precedente hanno carattere indicativo. Le caratteristiche tecniche delle nuove opere viarie saranno conformi a quelle contenute nelle norme d'attuazione e relativa tabella 1, del "Piano Regionale della Viabilità", approvato con D.P.G.R. n° 0167/Pres. dd. 6/4/89, nonché alle norme CNR sulle strade urbane ed extraurbane.
4. Gli accessi nella viabilità extraurbana sono regolati dall'art. 45 del D.P.R. 16.12.1995 n°495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e della tabella 1 allegata alle norme tecniche di attuazione del P.R.V..
5. Gli accessi e i passi carrabili nelle strade urbane sono autorizzati dall'Ente proprietario della strada a condizione che rispettino le condizioni di cui all'art. 46 comma 2 del D.P.R. 16.12.1995 n°495 come modificato dal DPR 16.9.1996 n° 610 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 8 - FASCE DI RISPETTO STRADALI.

1. Al di fuori delle zone per nuovi insediamenti previsti dal P.R.G.C. sono previste e graficamente individuate le seguenti fasce di rispetto a protezione del nastro stradale, con la relativa ampiezza, misurata a partire dal ciglio stradale:
 - a) viabilità d'interesse regionale: ml. 30
 - b) viabilità locale: ml. 20
2. Fuori dai casi previsti dal precedente comma, per tutte le viabilità extraurbane esistenti, vicinali e campestri nelle zone agricole e forestali, per le nuove costruzioni dovrà essere rispettato un arretramento rispetto al ciglio stradale, pari ad almeno ml. 10,00.
3. Entro le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi sono vietate le nuove costruzioni o ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 41 comma 3 e 4 quater della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni. Sono altresì consentite:
 - le opere di recintazione delle proprietà, con l'osservanza delle modalità prescritte dagli Enti competenti;
 - gli impianti di distribuzione di carburante con le relative opere accessorie nel rispetto delle norme di cui al DPGR 6.5.1991 n. 0193/Pres..
 Tutte le altre opere attinenti le pertinenze stradali di cui all'art. 24 del Nuovo codice della strada, le reti tecnologiche, la segnaletica, le strade secondarie di servizio ecc. sono consentite

nei limiti e con le modalità stabilite dal Nuovo codice della strada di cui al D.L. 30.04.1992 n° 285.

4. Sui fondi confinanti con le proprietà stradali e fuori dai centri abitati, per aprire canali, fossi, eseguire qualsiasi escavazione, piantare alberi siepi vive, piantagioni o eseguire recinzioni di altezza superiore ad 1 m. è necessario comunque rispettare le distanze minime prescritte dall'art. 26 commi 1,3,4 e 5 del D.P.R. 16.12.1995 n° 495 "regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".
5. Per le sole case di abitazione esistenti in zona agricola forestale, anche se di proprietari non agricoltori a titolo principale, e ricadenti entro le fasce di rispetto stradali, sono consentiti gli interventi manutentivi, di restauro e risanamento conservativo.

Art. 8bis - AREE DI SALVAGUARDIA.

1. Nelle zone agricole e forestali interessate da possibili previsioni viabilistiche indicate nella tav. C.1 - Rappresentazione schematica della strategia del Piano- vengono individuate sulle tavole della zonizzazione del P.R.G.C apposite aree di salvaguardia, non soggette a vincolo espropriativo, entro le quali sono vietate nuove edificazioni.
2. Tali aree sono attinenti a interventi viari di competenza comunale o regionale la cui realizzazione è comunque prevedibile oltre i limiti di validità dei vincoli del P.R.G.C.
3. L'indice fondiario, relativo a tali aree, definito in base alla zona omogenea di appartenenza, può tuttavia essere utilizzato dallo stesso proprietario in zone agricole funzionalmente contigue esterne alle aree inedificabili individuate.

Art. 9 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.

Stante il decreto dell'A.S.S. n. 2 Goriziana di data 21.08.1998 n. 1069, l'ampiezza minima delle fasce di rispetto degli impianti cimiteriali è fissata nel presente P.R.G.C. pari a ml. 100,00, misurata a partire dalla cinta muraria cimiteriale.

Entro le fasce di rispetto cimiteriale indicate dal presente piano, è vietato costruire o ricostruire nuovi edifici, ovvero ampliare quelli preesistenti. E' ammessa esclusivamente la costruzione di strade, parcheggi e relativi impianti a rete. E' ammessa altresì l'installazione di chioschi non permanenti, anche installati da privati, per la commercializzazione di prodotti attinenti l'arredo e la cura dell'area cimiteriale.

Art. 10 - FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA.

1. I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n. 1975 ed i territori contermini ai laghi sono soggette a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 1 del D.L. 27.06.1985 n. 312 convertito in legge 8 agosto 1985 n. 431, per una fascia pari a quella indicata nelle tavole di progetto del P.R.G.C.. Dai corsi d'acqua di cui al presente comma, le costruzioni in genere devono rispettare una distanza di rispetto di m 10,00 come previsto dalla circolare n° 9700 del 21.1.1981 del Ministero dei LL.PP. Magistrato alle Acque di Venezia.

Tutti gli interventi da realizzarsi entro tali fasce sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge n. 1497/1939. Le competenze per il rilascio di tale autorizzazioni sono disciplinate dagli artt. 131 della L.R. n. 52/91.

2. Per i corsi d'acqua non compresi negli elenchi di cui al comma precedente, dovranno comunque essere osservate, per le costruzioni e le piantagioni, adeguate distanze di rispetto:

a) - dai canali di bonifica: ml 10,00 per le costruzioni (comprese eventuali recinzioni in muratura) e movimenti di terra e ml. 4,00 per le piantagioni.

b) - dai canali di irrigazione pubblici di proprietà dei Consorzi di bonifica: ml 5,00 per le costruzioni (comprese eventuali recinzioni in muratura) ed i movimenti di terra.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra prescritte su parere conforme del Consorzio di bonifica competente.

Art. 11. - FASCE DI RISPETTO DALLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE.

1. In tutte le zone omogenee le costruzioni o comunque le altre modifiche del suolo che possano interessare le aree asservite per la costruzione di reti energetiche (oleodotti, metanodotti, linee elettriche, ecc.), anche se non indicate nelle tavole grafiche del Piano, devono essere rispettate le distanze di rispetto da dette infrastrutture secondo quanto stabilito dalle norme di settore vigenti per i singoli impianti.

2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto di cui ai precedenti articoli 7,8,9,10 e 11 conservano l'indice di edificabilità della zona omogenea in cui ricadono che può essere utilizzato al di fuori dell'area vincolata, purchè appartenenti alla medesima proprietà, ferma rimanendo l'osservanza dei limiti e distacchi stabiliti per le zone di appartenenza.

TITOLO 3. - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E ZONE URBANISTICHE.

Art. 12. - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E ZONE FUNZIONALI.

1. Come previsto dall'art. 30 lett. f) della L.R. 52/1991, e con riferimento alle definizioni del P.U.R.G., il territorio comunale viene suddiviso in zone omogenee. Le zone omogenee sono definite in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, agli obiettivi di trasformazione o di conservazione del PRGC, alle destinazioni d'uso ammesse ed ai criteri da rispettare per gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica. Tali zone omogenee, rappresentate graficamente nelle tavole di progetto de PRGC, sono classificate come di seguito:

Zona omogenea A

complessi edilizi di interesse storico - architettonico

Zone omogenee B

B1: residenziale di interesse ambientale

B2: residenziale di vecchio impianto .

B3.1: residenziale di completamento.

B3.2 : residenziale di completamento a bassa densità.

B4: residenziale di completamento con salvaguardia ambientale

B5: aree di verde privato

B6: residenziale di ristrutturazione urbanistica.

Zone omogenee C

C1 : residenziale interna di ristrutturazione urbanistica

C2 : residenziale di nuova espansione.

Zone omogenee D

D2: artigianale ed industriale di interesse comprensoriale

D3.1: insediamenti industriali singoli esistenti

D3.2: insediamenti artigianali singoli esistenti

Zone omogenee H e zone miste

H2: attività commerciali di interesse comunale - ambiti di completamento o nuovo insediamento.

H3: insediamenti commerciali esistenti

Zone omogenee E: agricole e forestali.

E4/1: aree boscate ed altre aree agricole di salvaguardia ambientale

E4/2: giardini e parchi privati soggetti a tutela paesaggistica

E5: ambiti di preminente interesse agricolo

E6a: ambiti di interesse agricolo

E6b: aree agricole intercluse o attigue all'abitato

E6c: ambiti per attività connesse all'agriturismo e commercializzazione dei prodotti agricoli

2. Con riferimento all'art.30 punto 1. della L.R. 52/1991 il P.R.G.C. disciplina inoltre:
 - le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici ed attrezzature di interesse collettivo e sociale di cui alla lett. h);
 - le infrastrutture stradali, le reti di approvvigionamento idrico ed energetico, le reti tecnologiche di comunicazione di cui lett. i).
3. Ai sensi dell'art. 30 punto 4. della L.R. 52/1991 il P.R.G.C. individua inoltre gli ambiti in cui l'attuazione delle previsioni di Piano avviene solo con interventi indiretti e cioè attraverso la predisposizione di piani regolatori particolareggiati comunali (P.R.P.C.).

TITOLO 4 - NORME RELATIVE ALLE SINGOLE ZONE FUNZIONALI

Art. 13. - NORME GENERALI RELATIVE ALLE ZONE RESIDENZIALI A-B-C: DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI.

13.1 - Destinazioni d'uso.

1. Le zone residenziali sono destinate alla funzione abitativa e alle attività connesse con la residenza e con essa compatibili per aspetti igienici e sociali. Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 73 della L.R. 52/1991 e le precisazioni di seguito indicate, sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni d'uso delle aree e degli immobili:
 - a) residenziale, compresi i locali di servizio annessi;
 - b) artigianale di servizio alla residenza;
 - c) alberghiera e ricettivo-complementare;
 - d) direzionale: uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - e) commerciale al minuto, con esclusione di esercizi con superficie di vendita superiore ai 400 mq.;
 - f) opere e attrezzature di interesse pubblico;
 - g) agricola, se esistente alla data di adozione del PRGC e quanto compatibile con la residenza.
 - h) commerciale all'ingrosso a basso impatto, con contenuta frequenza di acquisto e limitato impatto viabilistico nelle zone B.

Le attività insediabili, ed in particolare quelle dell'artigianato di servizio, dovranno essere comunque tali da non arrecare rumore, disturbo o altro pregiudizio per la funzione residenziale.

Le attività commerciali all'ingrosso, fatti salvi i parametri edilizi ed urbanistici previsti nelle singole zone, devono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie complessiva lorda non superiore a mq. 100;
- altezza massima dei locali non superiore a ml. 3,50;
- essere realizzate in integrazione funzionale e tipologica con edifici a prevalente destinazione residenziale;
- possedere una dotazione di parcheggi stanziali non inferiore al 40% della superficie utile destinata al commercio/deposito, all'interno del lotto di pertinenza.

Gli edifici esistenti nelle zone residenziali possono essere recuperati alla funzione residenziale e/o destinati alle attività con essa compatibili e di cui al precedente 1° comma nei limiti e con le modalità di cui agli articoli successivi.

13.2 – Parcheggi

1. In tutte le zone residenziali, nei casi di nuova realizzazione, dovranno essere previsti parcheggi stanziali nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc di costruzione in base a quanto disposto dall'art. 2 della legge 122 del 1989.
2. In tutte le zone residenziali, anche nel caso di demolizione e ricostruzione e di ampliamenti con aumento del numero di alloggi, dovrà essere rispettato il rapporto di cui al comma precedente e comunque almeno un posto macchina per ogni alloggio aggiunto.
3. In tutte le zone, nel caso di apertura di nuovi esercizi commerciali, in aggiunta ai parcheggi stanziali destinati alla residenza, dovranno essere previste aree di parcheggio a servizio della clientela pari almeno al 100% della superficie di vendita prevista, da ricavare nell'area di pertinenza ovvero in prossimità dell'esercizio stesso. Per le zone A, B1 e B2 le aree di parcheggio saranno previste nella misura ridotta secondo quanto previsto dal DPGR 0126/95.
4. Nei successivi articoli contenenti le norme per le varie zone funzionali individuate nelle tavole di progetto del P.R.G.C. sono specificati gli interventi ammessi, con riferimento agli articoli della legge reg.n° 52/1991.

Art.14 - ZONA OMOGENEA "A1": Complessi edilizi di interesse storico-architettonico.

a – caratteristiche

La zona comprende le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di complessi edilizi e le aree circostanti, da considerarsi quale parte integrante, che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale ivi compresi quelli sottoposti a vincolo e classificati ai sensi della Legge n° 1089/1939.

b - destinazioni d'uso ammesse

Tutte quelle previste al precedente art.13.1

c - interventi ammessi e procedure

- c.1. Come previsto dal PURG per gli edifici esistenti classificati nella tavola di progetto D2 in categoria E.1 sono consentiti in questa zona i soli interventi di restauro. In tale zona il P.R.G.C. si attua con interventi soggetti a piano attuativo e cioè con progetti unitari di iniziativa pubblica o privata con la procedura dei Piani di recupero o Piani particolareggiati comunali. In assenza di piano attuativo sono ammesse solo opere di restauro senza alterazione delle volumetrie esistenti.

d - Indici e parametri

- d.1 - Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità territoriali e fondiari non dovranno superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona e l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non dovrà in nessun caso superare i 2,5 mc/mq.

- d.2 - Per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e di pregio ambientale. Le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore artistico e di pregio ambientale.

e - Tipologie e criteri d'intervento

- e.1 - Salvo le particolari norme che potranno essere stabilite nei piani attuativi, in generale le tecnologie costruttive ed i materiali impiegati dovranno mirare alla conservazione o ripristino degli elementi architettonici originari o comunque alla riproposizione di tecnologie e materiali con essi compatibili.
- e.2 - In mancanza di più diretti riferimenti tipologici e formali, propri degli edifici di interesse storico compresi nell'area dell'intervento, si farà riferimento alle prescrizioni generali di cui al successivo art. 17.

f - Aree scoperte

Le aree libere inedificate andranno tenute a giardino o parco. Gli interventi sulle essenze arboree che esulino dalle normali operazioni di manutenzione e le eventuali lastricature od opere di sistemazione consimili, potranno essere effettuati solo in base ad un progetto generale dell'area, supportato da adeguati studi di carattere storico e vegetazionale.

ART. 15 - ZONA OMOGENEA B1: residenziale di interesse ambientale

a. - Caratteristiche ed obiettivi generali

- a.1 - La zona B1 comprende i complessi edilizi di formazione più antica facenti parte dei nuclei abitati principali, diversi dalle zone A, che, pur se in condizioni di degrado edilizio, presentano una struttura insediativa di pregio ambientale meritevole di conservazione. Per tale zona il raggiungimento degli obiettivi del P.R.G.C. comporta criteri di intervento finalizzati al recupero del patrimonio edilizio nel rispetto dei caratteri ambientali, tramite:
- la salvaguardia ed il ripristino di elementi architettonici significativi per valore documentale o caratteri ambientali,
 - il mantenimento delle parti consolidate del tessuto edilizio e la ridefinizione di quelle già compromesse od obsolete.
- a.2 - Gli interventi edilizi dovranno quindi essere finalizzati alla conservazione dell'esistente o comunque alla riproposizione di tipologie edilizie e l'impiego di materiali costruttivi compatibili con le tradizioni locali ed il tessuto edilizio preesistente di valore ambientale.
- a.3 - La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano nella zona B1 ha come principale unità di riferimento la "corte" che costituisce l'unità fondiaria e funzionale minima per controllare e verificare l'ammissibilità delle trasformazioni di natura

urbanistica; il recupero del tessuto edilizio può tuttavia avvenire attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento di dimensioni più limitate, **gli interventi ammissibili sono quindi :**

- 1 - interventi di recupero di singoli edifici;
- 2 - interventi di ristrutturazione edilizia anche con riutilizzo delle volumetrie in disuso nelle corti interne;
- 3 - interventi di recupero urbanistico delle corti anche con sostituzione e/o completamento delle unità edilizie.

b. - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle previste al precedente art. 13.1

c. - Interventi ammessi e procedure

In tale zona il P.R.G.C. si attua sia con interventi edilizi diretti che con interventi soggetti a piano attuativo e cioè con progetti unitari di iniziativa pubblica o privata con la procedura dei Piani di recupero o Piani particolareggiati comunali così come meglio precisato ai punti successivi.

c.1 - Interventi edilizi diretti:

Con riferimento alle definizioni della legge Regionale n°52/1991, come specificate nel precedente art.6, nelle zone residenziali B1 saranno ammessi interventi diretti con le limitazioni ed i criteri di seguito riportati.

c.1.1 Gli interventi che, in base alla normativa regionale vigente, sono di rilevanza edilizia, sono consentiti su tutti gli edifici esistenti, nel rispetto delle prescrizioni di carattere generale di cui al successivo art. 17.

c.1.2 Classificazione degli edifici.

Gli altri interventi sugli edifici esistenti, che in base alla normativa regionale vigente, sono di rilevanza urbanistica, si attuano con modalità rapportate alla qualità e alla tutela espresse dal piano nei confronti dei singoli edifici. Gli edifici esistenti nella zona storica del paese sono stati a tal fine classificati, come indicato nella tavola di progetto D2, in base alle seguenti categorie:

- E.1 - Edifici di notevole valore storico ed architettonico ivi compresi quelli eventualmente sottoposti a vincolo ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089.
- E.2 - Edifici di interesse storico, architettonico e/o documentale.
Edifici che sono caratterizzati dalla conservazione di un impianto architettonico significativo e caratterizzante il contesto insediativo circostante e che sono rimasti sostanzialmente inalterati per quanto riguarda l'aspetto esteriore ed i caratteri distributivi interni.
- E.3 - Edifici di interesse ambientale da conservare e valorizzare.
Edifici privi di valori intrinseci particolari, ma che, per conformazione volumetrica, allineamento verso spazio

- pubblico, composizione delle facciate, materiali impiegati, modalità costruttive, sono testimonianza significativa di particolari modalità insediative, costruttive e di uso dei materiali appartenenti alla società rurale e rivestono comunque un ruolo nella caratterizzazione dell'ambiente urbano.
- E.4 - Edifici di interesse ambientale trasformati e/o fortemente degradati.
Edifici inclusi all'interno di cortine edilizie, che hanno conservato l'impianto o i tracciati originari ma che risultano ricostruiti in epoca recente, fortemente trasformati o in condizioni di completo degrado e dei quali interessa il ripristino e la riqualificazione dell'involucro esterno al fine di dare continuità ai fronti edificati di valore ambientale.
- E.5 - Edifici recenti o privi di valore ambientale che non costituiscono particolare motivo di degrado urbanistico e/o ambientale.
- E.6 - Edifici di uso agricolo dismessi per i quali si prevede la possibilità del recupero anche con cambiamento della destinazione d'uso originale.
- E.7 - Edifici in cattive condizioni e/o in contrasto con l'ambiente di cui interessa la demolizione e ricostruzione secondo schemi compositivi propri dell'edilizia locale oppure la loro completa demolizione.
- E.8 - Edifici in contrasto con l'ambiente che costituiscono motivo di degrado urbanistico e/o ambientale di cui interessa la demolizione con eventuale trasposizione del volume.

c.1.3 - Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti.

Fermo restando quanto già previsto al precedente punto C.1.1, per ognuna delle categorie di cui al punto precedente si può inoltre operare nel rispetto delle tipologie di intervento di seguito richiamate, che fanno riferimento alle categorie di intervento previste dalla L.R. 52/91 con le specificazioni di cui al precedente art. 6.3, e delle prescrizioni generali di cui al successivo art. 17:

E.1

Gli edifici classificati E1 sono stati inclusi nella zona omogenea "A1" di cui al precedente art. 14; ad esso si rinvia per le indicazioni operative.

E.2

Sono consentiti interventi di conservazione tipologica come specificati al precedente art. 6.3 punto e) e ampliamento realizzato nel rispetto della tipologia originaria e secondo i criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali di cui all'art. 17 delle presenti norme, esclusivamente sul fronte prospettante la corte interna, salvo sopraelevazioni per adeguamento delle altezze entro i limiti di cui all'art. 17, co.1 lett. g) ed in ogni caso non superiori all'altezza (Ae) degli edifici adiacenti, e qualora non comporti la

compromissione dei valori artistici, storici e documentali presenti nell'edificio.

E.3

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a vincolo tipologico (come specificato al precedente art. 6.3 punto m1) e ampliamento realizzato nel rispetto della tipologia originaria e secondo i criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali di cui all'art. 17 delle presenti norme e della volumetria massima prescritta al successivo punto d2.

E.4

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con obbligo di conservazione dell'impianto (come specificato al precedente art. 6.3 punto m2) e ampliamento realizzato nel rispetto della tipologia originaria e secondo i criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali di cui all'art. 17 delle presenti norme e della volumetria massima prescritta al successivo punto d2.

E.5

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con obbligo di conservazione dell'impianto (come specificato al precedente art. 6.3 punto m2) e ampliamento realizzato nel rispetto della tipologia originaria e secondo i criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali di cui all'art. 17 delle presenti norme e della volumetria massima prescritta al successivo punto d2.; possono essere ammessi altresì interventi di demolizione e ricostruzione del volume esistente, (come specificato al precedente art. 6.3 punto m3), nel caso di edifici isolati. La ricostruzione dovrà comunque avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 17.

E.6

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con obbligo di conservazione dell'impianto (come specificato al precedente art. 6.3 punto m2). In questo caso il rispetto dei caratteri ambientali deve essere inteso come obbligo di conservazione delle caratteristiche volumetriche con possibilità di riutilizzo degli spazi e delle forme preesistenti, salvo l'aggiunta di infissi, delle divisioni interne e degli impianti tecnologici necessari a garantirne la piena funzionalità o, nel caso di modifica della destinazione d'uso, anche la parziale trasformazione dei caratteri formali delle facciate, adottando partiture di facciata e tecniche costruttive proprie degli edifici residenziali di valore ambientale presenti nella zona.

E.7

Sono consentiti interventi di demolizione senza ricostruzione o demolizione con ricostruzione del volume esistente (come specificato al

precedente art. 6.3 punto m3). La ricostruzione del volume esistente é consentita solamente entro il limite dell'indice fondiario di cui al successivo punto "d" del presente articolo e dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni fornite dal successivo art. 17.

E.8

Sono consentiti i soli interventi di cui al precedente punto c.1.1 . Nel caso di redazione di un P.R.P.C. esteso all'intera superficie degli ambiti indicati nelle tavole di progetto D2, sarà possibile la demolizione con riutilizzo della volumetria anche in deroga all'indice fondiario di cui al successivo punto "d.3" del presente articolo ma comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 17 .

c.1.4 - In tutta la zona sono inoltre consentiti i nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica, di cui all'art. 72 della L.R. 52/91, compatibili con la destinazione di zona e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti successivi, ad eccezione della demolizione senza ricostruzione di edifici di interesse storico ed ambientale classificati nelle categorie E/1,E/2,E/3 ed E/4, anche se non sottoposti a vincolo o classificati ai sensi della Legge n° 1089/1939.

c.2 - Interventi soggetti a piano attuativo

Gli interventi non previsti al precedente punto C.1 e precisamente:

- nuova realizzazione (art. 62 L.R. 52/91);
- ampliamento (art. 63 L.R. 52/91) eventualmente non compreso in quelli già consentiti al precedente punto c.1.3
- ristrutturazione urbanistica (art. 64 L.R. 52/91), che non comporti comunque, per gli edifici classificati E1, E2, E3 e per quelli comunque compresi nella cortina edilizia sul fronte strada, interventi diversi da quelli consentiti al precedente punto c.1.3; saranno ammessi solo a seguito dell'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera superficie delle unità fondiarie perimetrate nelle allegate planimetrie di progetto D2, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al successivo punto d.3 e delle prescrizioni generali di cui al successivo art. 17, ferma restando la possibilità di attuare contemporaneamente gli interventi consentiti in base al precedente punto C.1

d.- Indici e parametri

- d.1. Gli **edifici ristrutturati** non dovranno superare il numero dei piani e la volumetria complessiva dell'edificio preesistente, salvo gli ampliamenti concessi in base al successivo punto d.2 e a quelli derivanti dall' accorpamento di annessi demoliti in base a quanto previsto al successivo art. 17.4.
- d.2. Gli **ampliamenti**, ove ammessi in base al precedente punto c.1.3, potranno aggiungere una densità fondiaria pari a 2,00 mc./mq. o, dove questa sia superata, comportare un aumento massimo del volume esistente pari a 100 mc. per alloggio o unità immobiliare con destinazione commerciale, artigianale di servizio o alberghiera e ricettivo-complementare.
- Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie,..) nel limite massimo di 40 mq.. Tali ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma.

d.3. Per gli **interventi soggetti a piano attuativo**, di cui al precedente punto c.2, sono prescritti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici massimi da utilizzare con le opportune specificazioni nei singoli piani attuativi:

- altezza massima degli edifici (Ae) : ml. 8,00

- volume massimo ammesso: corrispondente ad un indice di fabbricabilità fondiaria (If) pari a 2,50 mc/mq, o comunque il volume esistente con l'aggiunta degli ampliamenti consentiti in base al precedente punto d.2

- rapporto di copertura (RC) : 35%

- numero massimo dei piani: 2 più eventuale sottotetto anche parzialmente abitabile;

e. - Tipologie e criteri di intervento

e.1 - Tutti gli interventi edilizi all'interno della zona omogenea B1 dovranno far riferimento alle definizioni di cui al precedente art. 6.3 e rispettare le prescrizioni di carattere generale contenute nel successivo art. 17 delle presenti Norme.

e.2 - Nel caso di edifici tipologicamente compiuti e costituiti da più alloggi, gli ampliamenti sono concessi soltanto sulla base di un progetto unitario riferito all'intero edificio.

e.3 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati in modo da non interrompere la continuità edilizia esistente lungo le strade o gli spazi pubblici o di uso pubblico interessati da edificazione marginale continua.

f - Edifici di servizio e parcheggi

f.1 - Per gli interventi di nuova realizzazione dovranno essere assicurati, per ogni nuovo alloggio, all'interno del lotto o nella immediate adiacenze, spazi per parcheggi stanziali nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc di costruzione in base a quanto disposto dall'art. 2 della legge 122 del 1989.

f.2 - Le autorimesse dovranno di norma essere accorpate all'edificio principale, edifici di servizio destinati ad autorimessa potranno essere autorizzati con le modalità e nei limiti di cui ai punti precedenti.

g - Aree scoperte

Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi stanziali nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a orto o a giardino.

I giardini e le alberature di pregio presenti nell'area non potranno essere manomessi. In questi casi gli interventi sulle essenze arboree che esulino dalle normali operazioni di manutenzione e le eventuali lastricature od opere di sistemazione consimili, potranno essere effettuati solo in base ad un progetto generale dell'area, supportato da adeguati studi di carattere storico e vegetazionale.

Art.16 - ZONA OMOGENEA B2: residenziali di vecchio impianto

a - Caratteristiche

1 - Comprende le aree poste a sud del centro urbano di più antica formazione e interessate dalle espansioni residenziali avvenute nei primi decenni del secolo. Pur in mancanza di edifici di pregio tali aree presentano un assetto urbanistico compiuto e consolidato e caratterizzante, dal punto di vista ambientale, l'abitato di Mariano.

Gli interventi edilizi in questa zona sono finalizzati alla conservazione e completamento della struttura edilizia ed alla salvaguardia e/o ripristino dei caratteri ambientali, tramite la riproposizione di tipologie edilizie e l'impiego di materiali costruttivi conformi o compatibili con la tradizione locale ed il tessuto edilizio di valore ambientale delle attigue zone B1.

b - Destinazioni ammesse

Tutte quelle previste al precedente art. 13.1

c - Interventi e procedure

In tale zona il P.R.G.C. si attua sia con interventi diretti che con interventi indiretti, nei limiti e secondo le modalità stabilite ai successivi commi del presente articolo.

c.1 Interventi diretti:

Con riferimento alle definizioni della legge Regionale n°52/1991, come specificate dal precedente art.6, nelle zone residenziali B2 saranno ammessi interventi diretti con le limitazioni ed i criteri di seguito riportati.

c.1.2 gli interventi che in base alla normativa regionale vigente sono soggetti a sola autorizzazione o denuncia sono consentiti su tutti gli edifici esistenti, nel rispetto delle norme di carattere generale di cui al successivo art. 17;

c.1.3 sono altresì consentiti in tutta la zona i nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica, di cui all'art. 72 della L.R. 52/91, compatibili con la destinazione di zona e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti successivi.

c.1.4 per tutti gli edifici a destinazione residenziale o mista sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia con obbligo di conservazione dell'impianto come specificati all'art. 6.3 punto m2 delle presenti Norme.

c.1.5 per i soli edifici costruiti antecedentemente all'adozione del PRG vigente e che non abbiano già utilizzato tale possibilità in base alle norme dello stesso PRG saranno ammessi interventi di ampliamento anche in deroga all'indice fondiario massimo, secondo quanto previsto al successivo punto d.2. Tali interventi dovranno comunque rispettare le indicazioni di cui al successivo art. 17.

c.1.6 per tutti gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale sono sempre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, con obbligo di conservazione dell'impianto come specificati all'art. 6.3 punto m2 delle presenti Norme, quando comportano il cambio di destinazione d'uso in residenziale.

c.2 Interventi soggetti a piano attuativo o progetto edilizio unitario:

Gli interventi di:

- nuova realizzazione ;

- ampliamento non compreso in quelli consentiti al precedente punto c.1.5
- demolizione e ricostruzione anche con riutilizzo e trasposizione di volumi esistenti all'interno del lotto
- ristrutturazione edilizia di edifici diversi da quelli previsti al precedente punto c1.4,
- ristrutturazione urbanistica,
o comunque interventi diversi da quelli previsti al precedente punto c.1, saranno ammessi con le seguenti modalità:
- approvazione di un progetto edilizio unitario esteso ad un lotto di almeno 400 mq. con un lato sul fronte della strada principale di lunghezza compresa tra 10 ml. e 20 ml., qualora le dimensioni della proprietà ed il tipo di intervento consentano il rilascio di un'unica concessione edilizia; sono comunque esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- approvazione di un piano attuativo, esteso ai lotti di almeno 600 mq. con almeno un lato sul fronte della strada principale di lunghezza non inferiore a ml. 20,00.

d.- Indici e parametri

- d.1. Gli edifici ristrutturati di cui al precedente punto c.1.4 non dovranno superare il numero dei piani e la volumetria complessiva dell'edificio preesistente, salvo gli ampliamenti concessi in base al successivo punto d.2 e a quelli derivanti dall'accorpamento di annessi demoliti in base a quanto previsto al successivo art. 17.4.
- d.2. Gli ampliamenti ammessi al precedente punto c.1.5 potranno raggiungere una densità fondiaria pari a 1,50 mc./mq. o, qualora questa sia superata, comportare un aumento massimo del volume esistente pari a 100 mc. per alloggio o unità immobiliare con destinazione commerciale, artigianale di servizio o alberghiera e ricettivo-complementare. Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie,...) nel limite massimo di 40 mq.. Tali ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma.
- d.3. Per gli interventi soggetti a piano attuativo, di cui al precedente punto c.2, sono prescritti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici massimi da utilizzare con le opportune specificazioni nei singoli piani attuativi:
- altezza massima degli edifici (Ae) : ml. 8,00
 - indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 2,00 mc/mq.
 - rapporto di copertura (RC) : 35%
 - numero massimo dei piani: 2 più eventuale sottotetto anche parzialmente abitabile;
 - distanza dai confini : vedi art. 17, 2° comma.

e. - Tipologie e criteri di intervento

- e.1 - Tutti gli interventi edilizi all'interno della zona omogenea B2 dovranno far riferimento alle definizioni di cui al precedente art. 6.3 e rispettare le prescrizioni di carattere generale contenute nel successivo art. 17 delle presenti Norme.

e. 2 - Gli interventi di cui al precedente punto c.2 dovranno essere realizzati in modo da non interrompere la continuità edilizia esistente lungo le strade o gli spazi pubblici o di uso pubblico interessati da edificazione marginale continua e dovrà essere prevista la sistemazione generale dell'area scoperta e l'accorpamento di tutti i fabbricati annessi di carattere precario esistenti sul fondo.

f - Edifici di servizio e parcheggi

f.1 - Per gli interventi di nuova realizzazione dovranno essere assicurati, per ogni nuovo alloggio, all'interno del lotto o nella immediate adiacenze, spazi per parcheggi stanziali nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc di costruzione in base a quanto disposto dall'art. 2 della legge 122 del 1989. .

f.2 - Le autorimesse dovranno di norma essere accorpate all'edificio principale, edifici di servizio destinati ad autorimessa potranno essere autorizzati con le modalità e nei limiti di cui ai punti precedenti.

g - Aree scoperte

Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi stanziali nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a orto o a giardino..

Art. 17 - PRESCRIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE GENERALI PER LE ZONE B1 e B2.

1. - Negli **interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento** previsti nei precedenti artt. 14, 15 e 16 si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a) l'edificio ristrutturato dovrà conservare la stessa posizione planimetrica delle fronti principali rispetto all'allineamento stradale o comunque agli spazi inedificati interni di uso comune, salvo modeste rettifiche migliorative che potranno essere riconosciute valide o anche richieste in sede di esame del progetto da parte della commissione edilizia;
- b) nel caso di un edificio posto in continuità con altri edifici, con l'operazione di ristrutturazione non dovrà essere interrotta la continuità edilizia esistente;
- c) dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche generali dell'edificio riproponendo coperture, sporto di gronda, serramenti, materiali e finiture propri degli edifici di valore ambientale conformi alle indicazioni di cui ai punti successivi;
- d) i locali ricavati con i nuovi ampliamenti devono essere realizzati in aderenza all'edificio principale; ampliamenti staccati dall'edificio principale saranno consentiti solo in caso di autorimesse, legnaie, deposito attrezzi o centrali termiche, e a condizione che vengano contestualmente eliminati od accorpate con un progetto unitario eventuali altri annessi esistenti sull'area, staccati dall'edificio principale. I nuovi annessi saranno realizzati in muratura con copertura in tegole, con altezza non superiore a ml. 2,50 alla gronda e ml. 3,50 al colmo, dovranno inoltre essere addossati al confine del lotto, nel rispetto delle norme del Codice Civile.
- e) gli ampliamenti lungo il fronte strada dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza dell'edificio principale che deve essere ampliato;
- f) eventuali sopraelevazioni potranno essere ammesse nei seguenti casi:
 - quando l'edificio esistente risulti ad un solo piano fuori terra
 - quando giustificate dalla necessità di raggiungere le altezze minime abitabili per i piani esistenti già adibiti a residenza e/o le altezze minime richieste dalle normative vigenti per i locali commerciali al piano terra. In questo caso l'altezza

- complessiva (Ae) potrà subire un aumento massimo non superiore al 10%; i corpi annessi potranno raggiungere l'altezza massima (Ae) del corpo principale; il tutto nel rispetto dei limiti volumetrici di cui ai precedenti articoli;
2. Per tutti gli interventi previsti nei precedenti artt. 14, 15 e 16 ed aventi rilevanza urbanistica si dovrà di norma rispettare una distanza dai confini pari a ml. 5,00 ad eccezione dei seguenti casi:
 - per le costruzioni in linea sul fronte strada è consentito addossarsi al confine laterale del lotto;
 - per gli edifici interni, rispetto alla cortina edilizia sul fronte strada, sono consentiti ampliamenti o sopraelevazioni a confine purché risultino in aderenza ad edifici preesistenti sul lotto confinante e non superino l'altezza degli stessi;
 - per i soli edifici costruiti antecedentemente all'adozione del PRG vigente e posti ad una distanza dai confini inferiore ai ml. 5,00 saranno ammessi interventi di ampliamento in deroga ai distacchi dai confini laterali e da quelli posteriori. Tali distacchi degli edifici dai confini debbono in ogni caso rispettare i limiti stabiliti dal Codice Civile, da considerarsi limiti inderogabili e dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
 - nel caso di annessi di cui al precedente punto d).
 3. Al di fuori dei casi precedenti, saranno consentite distanze inferiori a 5,00 m. , con il solo rispetto delle norme del Codice Civile, esclusivamente nel caso di ampliamenti indispensabili per adeguare alloggi esistenti a norme di sicurezza o di carattere igienico-sanitario, comprese le sopraelevazioni necessarie ad adeguare le altezze dei piani esistenti ai minimi previsti dalle norme.
In tutti i casi dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
 4. In tutti i casi di interventi edilizi aventi rilevanza urbanistica dovrà obbligatoriamente essere predisposto un progetto unitario di tutta l'area di proprietà o comunque di pertinenza dell'edificio, che preveda la demolizione o l'accorpamento e la sistemazione unitaria degli annessi alla residenza esistenti in aderenza o staccati dal corpo principale. La volumetria degli annessi eventualmente demoliti potrà quindi essere utilizzata per l'ampliamento del corpo principale, anche in aggiunta agli ampliamenti già concessi dalla normativa di zona, fermo restando quanto prescritto dal precedente art. 13.2 relativamente alle aree per parcheggi stanziali.
 5. Lungo il filo stradale della viabilità urbana principale gli edifici dovranno di norma rispettare gli allineamenti preesistenti, salvo quanto previsto al precedente punto C.1.3 per gli edifici classificati E.5. Anche nei casi di ristrutturazione urbanistica il piano attuativo dovrà prevedere tipologie edilizie in linea e/o a corte aperta, con esclusione delle tipologie a blocco condominiale isolato. Anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere realizzati in modo da non interrompere la continuità edilizia esistente lungo le strade o gli spazi pubblici o di uso pubblico interessati da edificazione marginale continua.
 6. La sistemazione delle aree a giardino dovrà rispettare le quote preesistenti o comunque non superare le quote del marciapiede stradale oltre un massimo di cm. 50.
 7. In tutti i casi di interventi edilizi che eccedano la manutenzione ordinaria e che riguardino l'involucro esterno degli edifici, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni relative alle caratteristiche costruttive ed all'uso dei materiali:

- a) Fatto salvo la sporgenza del tetto e eventuali modanature o decori di facciata, per le costruzioni sul fronte strada non saranno ammessi altri elementi architettonici sporgenti oltre il limite dell'allineamento stradale quali balconi aggettanti e simili.
- b) I fori relativi alle finestre sulle facciate lungo la viabilità pubblica dovranno rispettare la partitura originaria con ripristino, ove possibile, di modifiche recenti non armonizzate con il disegno complessivo della facciata. In caso di ampliamenti e nuove costruzioni essi dovranno essere realizzati in base a partiture regolari prevedendo che la dimensione dei fori in altezza prevalga su quella in larghezza, ad eccezione di quelle situate al piano terra o nel sottotetto.
- c) I riquadri esterni di porte e finestre, qualora previsti, devono essere realizzati in pietra naturale o artificiale non lucidata, del tipo tradizionale con mostra frontale non inferiore a cm. 10.
- d) Le vetrine commerciali dovranno avere di norma dimensioni in larghezza pari o multiple di quelle delle forature dei piani superiori e comunque rispettare gli allineamenti definiti da detti fori dei piani superiori. Portoni e androni carrai esistenti e di pregio ambientale devono venire recuperati.
- e) Gli infissi esterni vetrati saranno in legno naturale o verniciato; saranno ammessi serramenti con struttura in materiale plastico, in lega leggera o metallo purché del tipo preverniciato nelle tonalità tradizionali dal grigio al bianco e a condizione che siano tra loro uniformati e armonizzati con le altre finiture di facciata dell'edificio. In tutti i casi, la campionatura dei serramenti da porre in opera dovrà essere approvata dalla Commissione edilizia.
- f) Le imposte oscuranti, ove presenti, saranno del tipo a libro o a pacchetto ad ante in legno naturale o verniciato con contorno proprio sul filo esterno della facciata o fissate con cardini direttamente sui contorni in pietra. Saranno ammessi oscuranti in lega leggera purché del tipo preverniciato e con tipologia di tipo tradizionale, previa presentazione di campionatura che dovrà essere approvata dalla Commissione Edilizia. Sono vietate le persiane avvogibili.
- g) Le pareti perimetrali esterne dei fabbricati dovranno essere intonacate con intonaco colorato in pasta o tinteggiato con prodotti a base di calce o silicati. E' vietato l'impiego di materiali ceramici di rivestimento. Per le cornici, i riquadri, eventuali zoccolature e rivestimenti è prescritto l'uso di pietre locali in lastre, lisce o bocciardate, nelle tonalità dal grigio al bianco.
- h) L'aspetto formale delle recinzioni, in particolare quelle prospicienti spazi pubblici o aperti al pubblico, o visibili da tali spazi, dovrà essere conforme al decoro urbano ed armonizzato con l'ambiente circostante.
- Le recinzioni, oltre che in muratura tradizionale, con pietra e ciottoli di fiume, potranno essere realizzate con siepi o con zoccolo in muratura e soprastante cancellata in ferro, secondo i disegni e le modalità costruttive tradizionali.
- Verso gli spazi pubblici sono consentite anche recinzioni in legno e con zoccolo di cemento e rete metallica, purché conformi alle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e non contrastino con le opere di urbanizzazione e l'arredo urbano. La posa di rete metallica verso spazi pubblici è comunque consentita solo contestualmente alla piantumazione di siepi. Sono vietate le recinzioni dei seguenti tipi:
- con elementi in prefabbricato di cemento di qualsivoglia tipo;
 - con zoccolatura o muratura rivestita in piastrelle, o in blocchi di cemento decorati o bugnati;

- con muratura ad andamento inclinato o curvilineo ;
- con elementi a tinte dissonanti;
- in materiale plastico;
- con frangisole in laterizio o calcestruzzo.

Le recinzioni non dovranno superare i seguenti limiti di altezza:

- ml 1.80 per recinzioni prospicienti vie o piazze pubbliche o spazi aperti al pubblico;
- ml 3.00 per recinzioni a confine tra privati.

Ferme restando le disposizioni di cui al nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, per la recinzione attestante lungo le arterie costituenti la viabilità locale ed urbana, è prescritta, in corrispondenza del passo carrabile, la formazione di una piazzola di sicurezza fra il nastro stradale e l'ingresso. Quest'ultimo dovrà pertanto essere arretrato dal limite della carreggiata stradale per una profondità non inferiore a ml 3.50, salvo diversa prescrizione motivata da particolari ragioni di sicurezza del traffico. Per le strade di cui si prevedano ristrutturazioni, rettifiche o ampliamenti, tale distanza sarà determinata sulla base delle previsioni relative.

- i) Le coperture dei tetti dovranno essere a falda inclinata, con pendenze comprese tra il 30 e il 40%. Il manto di copertura dovrà essere in coppi-canale di laterizio. Nella zona sono vietate le coperture a terrazza se non per i corpi ad un unico piano fuori terra non prospettanti su spazi pubblici. Le sporgenze dei tetti dovranno di norma riproporre i modelli tradizionali con travi in legno a vista squadrate o sagomate, o cornicioni in intonaco sagomato. Le grondaie ed i pluviali dovranno essere del tipo in lamiera zincata preverniciata o in rame naturale. I comignoli dovranno essere costruiti secondo forme e dimensioni tradizionali.
- l) Sul fronte delle strade o spazi pubblici è vietata la costruzione di abbaini del tipo sporgente rispetto alla linea di falda della copertura.

Art. 18 - ZONA OMOGENEA B3: residenziale edificata di completamento

a - Caratteristiche

Comprende aree residenziali di recente formazione completamente o parzialmente edificate. In tale zona il P.R.G.C. si attua con interventi diretti nei limiti e secondo le modalità stabilite ai successivi commi del presente articolo. La zona è suddivisa nelle due sottozone B3/1 e B3/2, contraddistinte esclusivamente da parametri edilizi diversi, di cui al successivo punto d), distinti in ragione della densità edilizia esistente. Tutte le altre indicazioni di cui ai successivi punti b, c ed e si intendono valide in entrambe le sottozone.

b - Destinazioni ammesse

Tutte quelle previste al precedente articolo 13.1

c - Interventi ammessi e procedure

- c.1. Per tutti gli edifici esistenti sono ammessi, con riferimento alle L.R. 52/91, i seguenti interventi:
- nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 72 della L.R. 52/91, compatibili con la destinazione di zona e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti successivi.
 - tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia di cui agli artt. 68,69,70,71;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 65.
 - interventi di ampliamento saranno ammessi per i soli edifici residenziali costruiti precedentemente all'adozione del vigente PRG e che non abbiano già utilizzato tale possibilità in base alle norme dello stesso PRG. Tali ampliamenti saranno consentiti nel rispetto dei limiti di cui al successivo punto d. 1
- c.2 - Per i lotti ancora liberi, sono consentiti interventi di nuova realizzazione nel rispetto dei parametri di cui ai successivi punti d.2 e d4. Per definire la superficie disponibile dei lotti ancora liberi si dovrà tener conto, escludendole, delle "pertinenze urbanistiche" degli edifici contermini della stessa zona omogenea B3; tali "pertinenze urbanistiche" trovano definizione all'articolo 6.1 delle presenti norme.

d. - Indici e parametri**sottozona B3/1**

- d.1 - per gli ampliamenti di cui al punto c.1 si dovranno rispettare i seguenti parametri:
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) massima di 1,2 mc. /mq. o, nel caso che questo risulti superato, un aumento una-tantum del volume esistente che non superi i limiti di seguito indicati:
 - 100 mc. per alloggio o ente con destinazione commerciale o artigianato di servizio;
- con il rispetto dei seguenti parametri:
- H max (Ae) = 9,00 ml.
 - distanza dai confini e dalla strada = 5,00 ml., salvo quanto previsto al successivo punto e.1.d) del presente articolo e all'art. 23 punto 1.
 - la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, dovrà essere non inferiore a ml. 10,00,
- Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie,..) nel limite massimo di 40 mq.. Tali ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma.
- d.2 - per gli interventi di nuova realizzazione sui lotti ancora liberi di cui al precedente punto c.2, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
- If. = 1,2 mc/mq
 - H max (Ae) = 9,00 ml.
 - rapporto di copertura: max. 40%
 - distanza dai confini e dalla strada = 5,00 ml.
 - la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere non inferiore a ml. 10,00,

sottozona B3/2 - a bassa densità

- d.3 - per gli ampliamenti di cui al punto c.1 si dovranno rispettare i seguenti parametri:
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) massima di 1,20 mc. /mq. o, nel caso che questo risulti superato, un aumento una-tantum del volume esistente che non superi i limiti di seguito indicati:
 - 100 mc. per alloggio o ente con destinazione commerciale o artigianato di servizio;
- e con il rispetto dei seguenti parametri:
- H max (Ae) = 6,00 ml.
 - rapporto di copertura: max. 40%
 - distanza dai confini e dalla strada = 5,00 ml. , salvo quanto previsto al successivo punto e.1.d) del presente articolo e all'art. 23 punto 1.
 - la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, dovrà essere non inferiore a ml. 10,00,
- Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie,..) nel limite massimo di 40 mq.. Tali ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma.
- d.4 - per gli interventi di nuova realizzazione sui lotti ancora liberi di cui al precedente punto c.2, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
- If. = 1,00 mc/mq
 - H max (Ae) = 7,00 ml.
 - distanza dai confini e dalla strada = 5,00 ml.
 - la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere non inferiore a ml. 10,00.

e - Tipologie e criteri di intervento

- e.1 - Gli ampliamenti di cui al precedente punto c.1 saranno ammessi alle seguenti condizioni:
- a) - dovrà essere predisposto un progetto unitario di tutta l'area di pertinenza dell'edificio da ampliare che preveda l'accorpamento e la sistemazione unitaria degli annessi esistenti;
 - b) - i nuovi ampliamenti dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche generali dell'edificio esistente o ristrutturato, riproponendo coperture, sporti di gronda, serramenti, materiali e finiture di facciata non difformi da quelle del corpo principale;
 - c) - i locali ricavati con il nuovo ampliamento devono essere realizzati in aderenza all'edificio principale e non superare l'altezza dello stesso;
 - d) - ampliamenti staccati dall'edificio principale saranno consentiti solo in caso di autorimesse, legnaie, deposito attrezzi o centrali termiche, e a condizione che vengano contestualmente eliminati od accorpati con un progetto unitario eventuali altri annessi esistenti sull'area. I nuovi annessi saranno realizzati in muratura con copertura in tegole, con altezza non superiore a ml. 2,50 alla gronda e ml. 3,50 al colmo, potranno inoltre essere addossati al confine del lotto, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

- e) - nel caso di edifici tipologicamente compiuti e costituiti da più alloggi, gli ampliamenti sono concessi soltanto sulla base di un progetto unitario riferito alla totalità dell'edificio.
- e.2 - la sistemazione delle aree a giardino dovrà rispettare le quote preesistenti o comunque non superare le quote del marciapiede stradale oltre un massimo di cm. 50;
- e.3 - dovranno essere rispettate, per le nuove unità immobiliari, le norme sui parcheggi di cui al precedente art. 13, 4° e 5° comma.

Art. 19 - ZONA OMOGENEA B4: residenziale di completamento con salvaguardia ambientale

a - Caratteristiche

- a.1 - Nella zona B4 è ricompreso un lotto di terreno attiguo alle aree residenziali consolidate occupato da un solo edificio e per il resto destinato a giardino presenza di una ricca vegetazione arborea.

b - Destinazioni ammesse

Tutte quelle previste al precedente articolo 13.1

c - Interventi ammessi e procedure

- c.1. Per gli edifici esistenti sono ammessi, con riferimento alle L.R. 52/91, i seguenti interventi:
 - nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui ai punti b), d), l), n), p) e r) dell'art. 72 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni;
 - tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia di cui agli artt. 68,69,70,71;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 65.
 - interventi di ampliamento saranno ammessi per i soli edifici costruiti antecedentemente all'adozione del vigente PRG e che non abbiano già utilizzato tale possibilità in base alle norme dello stesso PRG. Tali ampliamenti saranno consentiti nel rispetto dei limiti di cui al successivo punto d. 1
 - piantumazioni, pavimentazioni ed arredi finalizzati all'utilizzo delle aree a giardino privato.
- c.2 - Per l'area ancora libera sono consentiti interventi di nuova realizzazione, a condizione che non comportino depauperamento del patrimonio arboreo esistente nel rispetto dei parametri di cui ai successivi punti d.2 e d4.

d. - Indici e parametri

- d.1 - per gli ampliamenti di cui al punto c.1 si dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - 100 mc. per edificio;
 - e con il rispetto dei seguenti parametri:
 - $H_{max}(A_e) = 6,00$ ml.

- distanza dai confini e dalla strada = 5,00 ml.
- la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, dovrà essere non inferiore a ml. 10,00,

Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie,..) nel limite massimo di 40 mq.. Tali ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma.

- d.2 - per gli interventi di nuova realizzazione sulla parte di lotto ancora libero di cui al precedente punto c.2, potranno essere realizzati due edifici singoli con volumetria complessiva non superiore a 1000 mc. nel rispetto dei seguenti parametri:
- H max (Ae) = 6,50 ml.
 - distanza dai confini e dalla strada = 7,00 ml.
 - la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere non inferiore a ml. 10,00.

e - Tipologie e criteri di intervento

e.1 - Gli ampliamenti di cui al precedente punto c.1 saranno ammessi alle seguenti condizioni:

- a) - dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche generali dell'edificio esistente o ristrutturato, riproponendo coperture, sporti di gronda, serramenti, materiali e finiture di facciata non difformi da quelle del corpo principale;
- b) - i locali ricavati con il nuovo ampliamento devono essere realizzati in aderenza all'edificio principale e non superare l'altezza dello stesso;
- c) - ampliamenti staccati dall'edificio principale saranno consentiti solo in caso di autorimesse, legnaie, deposito attrezzi o centrali termiche, e a condizione che vengano contestualmente eliminati od accorpati con un progetto unitario eventuali altri annessi esistenti sull'area. I nuovi annessi saranno realizzati in muratura con copertura in tegole, con altezza non superiore a ml. 2,50 alla gronda e ml. 3,50 al colmo, potranno inoltre essere addossati al confine del lotto, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

e.2 Sia per gli ampliamenti che per la realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere garantito il rispetto del patrimonio arboreo esistente il cui stato di fatto rilevato in natura dovrà costituire parte integrante del progetto. Nel caso si rendesse necessario sarà consentito l'abbattimento di essenze già danneggiate o di scarso valore vegetazionale a condizione che le stesse siano sostituite da nuove piantumazioni

f - Aree scoperte

f-1 Le aree libere inedificate andranno tenute a giardino o parco. Gli interventi sulle essenze arboree che esulino dalle normali operazioni di manutenzione e le eventuali lastricature od opere di sistemazione consimili, potranno essere effettuati solo in base ad un progetto generale dell'area, supportato da adeguati studi di carattere storico e vegetazionale.

- f.2 - la sistemazione delle aree a giardino dovrà rispettare le quote preesistenti o comunque non superare le quote del marciapiede stradale oltre un massimo di cm. 50;

Art. 20. - ZONA OMOGENEA B5: Aree di verde privato.**a - Caratteristiche**

Comprende aree completamente o prevalentemente libere da edifici, intercluse o attigue alle formazioni edilizie dei centri abitati e destinate a giardini, parchi, orti e simili di pertinenza e non degli edifici presenti nelle zone residenziali adiacenti.

b - Interventi ammessi e procedure

b.1 Gli interventi ammessi in queste zone comprendono:

- nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui ai punti b), d), l), n), p) e r) dell'art. 72 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- piantumazioni, pavimentazioni ed arredi finalizzati all'utilizzo delle aree a giardino privato;
- ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., e costruzione di annessi di servizio.

b.2 Le relative aree della zona debbono essere mantenute a verde alberato e piantumato: sono ammessi arredi da giardino, pertinenze (piscine, campi da tennis, ecc..) e simili purché realizzati in funzione del fabbricato principale.

Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta del fabbricato principale (anche se ubicato in zona residenziale adiacente) e/o costruzione di annessi di servizio, nel limite massimo di 40 mq. , e non oltre 100 mc. per alloggio; dovrà comunque essere garantito il corretto inserimento nel contesto ambientale, nel rispetto delle norme di carattere generale di cui al successivo art. 23. Gli annessi dovranno rispettare le caratteristiche costruttive di cui all'art. 17, comma 1 lett. d).

Art.20bis - ZONA OMOGENEA B6: residenziale di ristrutturazione urbanistica**a - Caratteristiche**

Comprende aree incluse entro il perimetro dell'abitato ancora parzialmente libere od occupate da edifici in disuso e/o in contrasto con la destinazione delle aree e risultano solo parzialmente urbanizzate.

Gli interventi edilizi in questa zona sono finalizzati al completamento della struttura urbana del centro, con integrazione dei servizi e degli spazi pubblici destinati in particolare a parcheggi, viabilità pedonale e ciclabile.

Gli ambiti da assoggettare a piano attuativo relativi a tale zona sono specificatamente perimetrali e indicati nei grafici di progetto del presente piano con le seguenti sigle : RU.1, RU.2.

b - Destinazioni ammesse

Tutte quelle previste al precedente art. 13.1

c - Interventi e procedure

In tale zona il P.R.G.C. si attua con interventi indiretti, tramite predisposizione di un P.R.P.C di iniziativa pubblica o privata estesi all'intera superficie degli ambiti delimitati nelle allegate tavole di progetto del PRGC. Per la predisposizione dei piani attuativi dovranno essere rispettate le prescrizioni edilizie ed urbanistiche contenute nelle schede allegate per ogni singolo ambito. In assenza di piano attuativo, per i soli edifici esistenti con destinazione residenziale sono ammessi gli interventi che, in base alla normativa regionale vigente, sono soggetti a sola autorizzazione o denuncia, nel rispetto delle norme di carattere generale di cui al successivo art. 23.

Art.21 - ZONA OMOGENEA C1: residenziale interna di completamento**a - Caratteristiche**

Comprende aree incluse entro il perimetro dell'abitato ma che a differenza delle zone B6 sono completamente libere da edifici e non urbanizzate.

Gli interventi edilizi in questa zona sono finalizzati al completamento della struttura urbana del centro, con integrazione dei servizi e degli spazi pubblici destinati in particolare a parcheggi, viabilità pedonale e ciclabile.

Gli ambiti relativi a tale zona sono specificatamente perimetrali e indicati nei grafici di progetto del presente piano con le seguenti sigle : RU.3, RU.4, RU.5.

b - Destinazioni ammesse

Tutte quelle previste al precedente art. 13.1

c - Interventi e procedure

In tale zona il P.R.G.C. si attua con interventi indiretti, tramite predisposizione di un P.R.P.C di iniziativa pubblica o privata estesi all'intera superficie degli ambiti delimitati nelle allegate tavole di progetto del PRGC. Per la predisposizione dei piani attuativi dovranno essere rispettate le prescrizioni edilizie ed urbanistiche contenute nelle schede allegate per ogni singolo ambito.

Art. 22. - ZONE OMOGENEA C2 : residenziale di nuova espansione .**a - Caratteristiche**

Comprende gli ambiti destinati a nuovi complessi insediativi residenziali, o a prevalente destinazione residenziale, che risultino del tutto ineditati. Gli ambiti relativi a tale zona sono specificatamente perimetrali e indicati nei grafici di progetto del presente piano con le seguenti sigle : C2.1, C2.2.

b - Destinazioni ammesse

Tutte quelle previste al precedente art. 13.1

c - Interventi e procedure

c.1 In tale zona gli interventi edilizi si attuano con intervento indiretto. Per la predisposizione dei piani attuativi dovranno essere rispettate le prescrizioni edilizie ed urbanistiche contenute nelle schede allegate per ogni singolo ambito.

c.2 Valgono inoltre le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- le distanze minime fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovranno essere almeno pari a 10 ml.
- le distanze minime fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al raffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici di insediamento, dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15;
 - ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Art. 23 - PRESCRIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE GENERALI per le zone B3, B4 e C.

1. Per tutti gli interventi previsti nei precedenti art. 19, 20 21 e 22, aventi rilevanza urbanistica, si dovrà di norma rispettare una distanza dai confini pari a ml. 5,00; saranno consentite distanze inferiori, con il solo rispetto delle norme del Codice Civile, qualora si dimostrino indispensabili per adeguare alloggi esistenti a norme di sicurezza o di carattere igienico-sanitario. Per i soli edifici costruiti antecedentemente all'adozione del PRG vigente e posti ad una distanza dai confini inferiore ai ml. 5,00 saranno ammessi interventi di ampliamento in deroga ai distacchi dai confini laterali e da quelli posteriori. Tali distacchi degli edifici dai confini debbono in ogni caso rispettare i limiti stabiliti dal Codice Civile, da considerarsi limiti inderogabili. Dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
2. Per la realizzazione delle recinzioni, si fa riferimento al contenuto del precedente articolo 17, punto 8h.
3. Le aree scoperte saranno sistemate a giardino o orto, il livello del terreno dovrà rispettare le quote preesistenti o comunque non superare le quote del marciapiede stradale oltre un massimo di cm. 30.
4. Le coperture dei tetti dovranno essere a falda inclinata e dovranno rispettare le pendenze comprese tra i 30 e il 40%. Sono ammesse pendenze superiori solamente nel caso di necessità funzionali dovute all'inserimento nella copertura di impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici). Il manto di copertura dovrà essere in tegole di laterizio. Nella zona sono vietate le coperture a terrazza se non per i corpi ad un unico piano fuori terra. Solo nel caso di edifici realizzati precedentemente alla redazione del PRGC, che non si trovino in zona B1 (residenziale di interesse ambientale) o in zona A (complessi edilizi di interesse storico-architettonico), e solo nel caso di manutenzione straordinaria del manto di copertura per prevenire danni alla salute degli abitanti e alla salute pubblica è consentito realizzare le falde inclinate con pendenza minore del 30%, solo se non è diversamente possibile, e comunque con tipologia prodotti in tutto conformi o simili al manto di copertura in tegole.

TITOLO III - ZONE OMOGENEE D

Art. 24 - ZONE OMOGENEE D - Disposizioni generali

a - Caratteristiche generali : applicabilità delle presenti norme

Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali ed artigianali.

Le indicazioni normative di seguito riportate valgono per gli ambiti di nuovo insediamento.

Le zone già soggette a Piano attuativo vigente conservano la normativa approvata., le eventuali varianti che riguardino :

- variazioni del perimetro
- destinazioni d'uso ammesse
- procedure d'intervento
- indici e parametri edilizi ed urbanistici
- tipologie e criteri d'intervento,

saranno soggette al rispetto delle indicazioni di seguito riportate.

b - Destinazioni d'uso ammesse

Con le precisazioni e nei limiti stabiliti per le singole sottozone, sono ammesse nella zona le seguenti destinazioni d'uso:

- 1 - attività industriali, comprendenti tutti gli edifici ed impianti connessi con la produzione industriale, quali: opifici, magazzini, depositi al coperto e a cielo libero, uffici, eventuale abitazione del custode, nel limite di una abitazione per attività produttiva, con una volumetria massima di mc. 600;
- 2 - attività artigianali, comprendenti tutti gli edifici ed impianti connessi con la produzione artigianale, quali: opifici, magazzini, depositi al coperto e a cielo libero, uffici, eventuale abitazione del custode o del proprietario, nel limite di una abitazione per attività produttiva, con una volumetria massima di mc. 600,;
- 3 - magazzini, depositi ed impianti tecnologici anche non direttamente connessi con attività industriali od artigianali presenti, sedi di imprese di autotrasporti, locali per la commercializzazione dei prodotti di produzione diretta delle imprese insediate, strutture di servizio alle attività produttive, quali mense, infermerie, sale per riunioni ecc.
- 4 - distributori di carburante ed impianti di servizio alla motorizzazione;
- 5 - strutture collaterali alle attività produttive, quali: locali di ristoro, sale per riunioni e convegni, uffici, banche, centri di calcolo, locali per esposizione e vendita di generi connessi con la produzione industriale e artigianale presente nella zona; sedi di associazioni; recapiti periferici di uffici pubblici; esercizi di vendita di generi non alimentari a basso impatto, con le limitazioni previste dalla normativa statale e regionale in materia di commercio in sede fissa.

c - Procedure di intervento

- c.1 Gli interventi edilizi nelle zone "D" del territorio comunale si attuano con

- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- Concessioni ed autorizzazioni edilizie;

secondo quanto previsto ai successivi articoli.

c.2 Il rilascio di qualsiasi concessione od autorizzazione per l'insediamento di nuove attività produttive é subordinato alla presentazione di una relazione debitamente documentata delle lavorazioni previste con l'elenco dei macchinari e degli impianti, nel quale dovranno essere specificati:

- a- la qualità e quantità di materie prime di ingresso o dei prodotti in arrivo;
- b- i cicli di trasformazione previsti;
- c- i prodotti finiti o semilavorati;
- d- il fabbisogno di energia e di acqua;
- e- la quantità e qualità dei prodotti solidi, liquidi e gassosi da considerarsi come scarti finali dei cicli di trasformazione;
- f- la quantità e qualità dei flussi di traffico indotti dall'attività produttiva insediata;
- g- le emissioni di rumori odori, scarichi liquidi e gassosi, nonché delle modalità di abbattimento, depurazione e smaltimento degli stessi;
- h- la qualità e la tipologia dei rifiuti prodotti nonché le modalità di smaltimento.

c.3 Le concessioni od autorizzazioni verranno rilasciate solo nei casi in cui sia accertato che le lavorazioni non siano in alcun modo nocive o comunque possano arrecare disturbo agli altri insediamenti presenti nella zona o a eventuali insediamenti residenziali posti in prossimità della zona produttiva.

c.4 L'insediamento o la modifica del ciclo di lavorazione di qualsiasi attività produttiva sarà comunque subordinato al nulla-osta del competente servizio dell'A.S.S. n. 2 "Isontina " competente per territorio.

c.5 Ogni ristrutturazione del ciclo produttivo e ogni cambiamento di attività produttiva, sia nell'ambito della stessa proprietà che con il cambio di proprietà degli immobili, sarà assoggettato alla presentazione del piano di lavorazione ed ai controlli di cui ai commi precedenti.

d - Indici e parametri

Salvo quanto eventualmente stabilito per le singole sottozone, valgono i seguenti indici e parametri, con riferimento alle varie destinazioni d'uso indicate alla lett. b) del presente articolo:

d.1 **Punto 1, 2, 3 (attività industriali, ecc...):**

- rapporto di copertura max: 0,50 mq/mq riferito alla superficie fondiaria;
- distanza tra pareti finestrate di edifici destinati a residenza permanente e pareti di edifici antistanti destinati a residenza od uffici: non inferiore a m 10;
- parcheggi stanziali all'interno dei lotti: un posto macchina ogni due addetti e comunque in misura non inferiore al 30 % della superficie utile degli edifici;
- distanza degli edifici dalle strade (ad eccezione di quei servizi che necessariamente devono essere ubicati all'ingresso degli stabilimenti): m 7,00;
- distanza dai confini dei lotti: da stabilirsi all'interno dei P.R.P.C.;
- distanza dai confini di zona: m. 7,00 o m. 20 dai confini con eventuali lotti a destinazione residenziale;

- superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi: non inferiore a 750 mq./ha, escluse le sedi viarie;
- l'altezza massima degli edifici dovrà essere fissata in sede di piano attuativo.

d.2 Punto 4 (distributori di carburante):

- rapporto di copertura max: 0,20 mq/mq;
- distanza degli edifici dalla strada: m 10;

d.3 Punto 5 (strutture di servizio alle attività produttive):

- indice di fabbricabilità fondiario max: mc/mq 2;
- rapporti minimi fra superficie per parcheggi di relazione e superficie utile dell'edificio:
 - per le attività commerciali: mq/mq 1,00 - riferito alla superficie di vendita;
 - per le attività terziarie, direzionali ed artigianali di servizio: mq/mq 0,80;
 - per le attrezzature per la ricettività e la ristorazione: mq/mq 1,00;
- distanza fra edifici: m 10;
- distanza degli edifici dalle strade : m 7,00;
- distanza dai confini dei lotti: da stabilirsi all'interno dei P.R.P.C.;
- distanza dai confini di zona: m. 7,00;
- l'altezza massima degli edifici dovrà essere fissata in sede di piano attuativo.

Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi, dovranno essere destinate a giardino, con il collocamento di alberi di alto fusto nella misura di almeno 1/60 mq.

Le attività commerciali ammesse dovranno essere dotate di parcheggi stanziali pari al 200% della superficie di vendita, di aree per il parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti, e di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio di veicoli merci.

e - Criteri generali di salvaguardia ambientale

- e.1 Tutti i lotti dovranno essere recintati con modalità omogenee i cui criteri saranno definiti nei singoli piani attuativi; in ogni caso per ogni lotto, sul fronte verso strada e verso la campagna, dovranno essere messi a dimora, in prossimità della recinzione, filari di alberi di alto o medio fusto.
- e.2 Deve essere previsto un adeguato sistema di drenaggio delle acque meteoriche sia per gli edifici sia per le aree pavimentate impermeabili; le acque devono essere convogliate nella rete fognaria; gli spazi scoperti destinati a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni filtranti.
- e.3 I serbatoi per liquidi di qualsiasi tipo devono essere posizionati fuoriterra e devono avere barriere di contenimento di volumetria adeguata (pari almeno al volume del serbatoio).
- e.4 Le sorgenti sonore esterne devono essere provviste di cabine di insonorizzazione;
- e.5 Deve essere previsto il convogliamento concentrato delle emissioni in atmosfera per consentire l'applicazione di sistemi di abbattimento.

- e.6 E' fatto divieto di utilizzare pozzi perdenti.
- e.7 L'utilizzo di fosse biologiche è consentito in via transitoria dove manchi la rete fognaria.
- e.8 Con l'attuazione del nuovo impianto fognario le singole attività dovranno attenersi scrupolosamente alle specifiche norme comunali relative alla qualità degli scarichi in fognatura.
- e.9 I prelievi dalla falda sotterranea devono avvenire secondo le normative vigenti.
- e.10 E' consentito lo stoccaggio provvisorio di rifiuti o altri materiali all'interno del lotto, in zona apposita, a distanza di almeno m. 5,00 dai confini su strada e su piattaforme impermeabili e indeformabili, chimicamente idonee al materiale da contenere, rialzate ai bordi e dimensionate anche in relazione al regime pluviometrico per impedire la fuoriuscita di acque meteoriche e di qualsiasi liquido; detti liquidi devono essere raccolti in apposite vasche e destinati ai trattamenti di depurazione disposti dalle norme vigenti. Deve in ogni caso essere evitato come mezzi idonei la dispersione di polveri nell'atmosfera.

Art. 25 - CATEGORIA D2 - artigianale ed industriale di interesse comunale e comprensoriale

a - Caratteristiche

Sono le zone corrispondenti agli ambiti degli agglomerati industriali ed artigianali di interesse comunale e comprensoriale già parzialmente soggetti a piano attuativo in vigore.

Fermo restando quanto stabilito in generale al precedente art 24 punto a) per quanto riguarda la validità dei piani particolareggiati vigenti, si fissano i seguenti criteri da osservarsi, in linea agenerale, per le loro eventuali varianti e per eventuali nuovi PRPC.

b - Destinazioni d'uso ammesse

- b.1 All'interno della zona D2 sono ammesse le destinazioni d'uso indicate ai punti 1,2,3,4,5 dell'art. 24, lett.b;:
- b.2 In ragione della particolare ubicazione del sito e della possibile commistione tra attività artigianali e commerciali, all'interno delle zone D2a non é consentito l'insediamento di nuove attività ritenute insalubri di prima classe di cui all'art.216 del T.U.L. Sanitarie, D.M. Sanità 2 marzo 1937 o attività produttive, anche se ritenute insalubri di seconda classe del citato D.M., che per la produzione di rumori, odori e fumi possano causare disturbo alle altre attività previste nella zona.&
- b.3 Per la redazione di eventuali nuovi PRPC si dovranno rispettare gli indici ed i parametri di cui al punto d) del precedente art. 24.
- b.4 Per le attività già insediate nella zona D2b sono fatte salve le destinazioni d'uso ammesse in base alle norme del vigente PRPC anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento all'interno dello stesso lotto.

c - Interventi ammessi e procedure

-Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 68 della L.R. 52/91 nonché gli interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 72 della L.R. 52/91, compatibili con la destinazione di zona, con le procedure previste dalla stessa L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni;

-interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova realizzazione.

d - Indici e parametri

Come all'art.24 lett. d.

Art. 26 - CATEGORIA D3.1 - Insedimenti industriali singoli esistenti

a - Caratteristiche

Sono le zone occupate dagli insediamenti industriali esistenti alla data di adozione del presente Piano, localizzati esternamente agli ambiti della categoria D2.

b - Destinazioni d'uso ammesse

b.1 (.....)

b.2 L'eventuale variazione di destinazione d'uso, anche senza opere, è soggetta al rilascio di apposita autorizzazione edilizia. Le destinazioni ammesse in questo caso sono quelle indicate ai punti 1, 2, 3, 4, 5 dell'art. 24 lett. b., tuttavia, in ragione della particolare ubicazione del sito, non sarà comunque consentito l'insediamento di nuove attività ritenute insalubri di prima classe di cui all'art.216 del T.U.L. Sanitarie, D.M. sanità 2 marzo 1937 e successive modifiche ed integrazioni o attività produttive, anche se ritenute insalubri di seconda classe del citato D.M., che per la produzione di rumori, odori e fumi possano causare disturbo alle zone residenziali circostanti.

b.3 Il rilascio di qualsiasi concessione od autorizzazione per l'insediamento di nuove attività produttive é subordinato alla presentazione di un piano debitamente documentato delle lavorazioni previste con le modalità di cui al precedente art. 24 punto c.2. Vale inoltre quanto prescritto ai punti c.3 e c.4 e c.5 dello stesso articolo.

c - Interventi ammessi e procedure

c.1 Con le procedure previste dalla L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni saranno consentiti con intervento diretto sia interventi aventi rilevanza edilizia che urbanistica.

d - Indici e parametri

Per tutti gli interventi aventi rilevanza urbanistica dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura max: 0,50 mq/mq riferito alla superficie fondiaria;
- distanza tra pareti finestrate di edifici destinati a residenza permanente e pareti di edifici antistanti: non inferiore a m 10;

- parcheggi stanziali all'interno dei lotti: un posto macchina ogni due addetti con un minimo di un posto macchina;
- parcheggi di relazione: in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici, da ricercarsi in aree di pertinenza o in prossimità dell'insediamento produttivo;
- distanza degli edifici dalle strade e dai confini:
m. 10,00, se adibiti ad attività produttive e/o magazzini;
m. 5,00 se adibiti a diversa destinazione (uffici, spogliatoi, servizi, residenza, ecc...);
m. 20 dai confini di zona con eventuali lotti a destinazione residenziale.
- altezza massima: m. 10,00, con esclusione di carri ponte, attrezzature tecniche funzionali all'attività insediata, ivi compresi silos, antenne, che potranno raggiungere l'altezza massima delle rispettive strutture già esistenti.

Art. 27 - CATEGORIA D3.2A - Insediamenti artigianali singoli esistenti - Mariano

a - Caratteristiche

Sono le zone occupate da singoli insediamenti artigianali esistenti con le relative aree di pertinenza, la cui permanenza è giudicata compatibile con la realtà attuale e con le previsioni di piano

b - Destinazioni d'uso ammesse

- b.1 Quelle in essere alla data di adozione del presente Piano.
- b.2 L'eventuale variazione di destinazione d'uso, anche senza opere, è soggetta al rilascio di apposita autorizzazione edilizia. Le destinazioni ammesse in questo caso sono quelle indicate ai punti 2, 3, 4, 5 dell'art. 24 lett. b., tuttavia, in ragione della particolare ubicazione del sito, non sarà comunque consentito l'insediamento di nuove attività ritenute insalubri di prima classe di cui all'art.216 del T.U.L. Sanitarie, D.M. sanità 2 marzo 1937 e successive modifiche ed integrazioni o attività produttive, anche se ritenute insalubri di seconda classe del citato D.M., che per la produzione di rumori, odori e fumi possano causare disturbo alle zone residenziali circostanti.
- b.3 Il rilascio di qualsiasi concessione od autorizzazione per l'insediamento di nuove attività produttive é subordinato alla presentazione di un piano debitamente documentato delle lavorazioni previste con le modalità di cui al precedente art. 24 punto c.2. Vale inoltre quanto prescritto ai punti c.3 e c.4 e c.5 dello stesso articolo.

c - Interventi ammessi e procedure

In questa zona il P.R.G.C. si attua mediante intervento edilizio diretto. Con le procedure previste dalla L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni saranno consentiti:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 68 della L.R. 52/91;
- interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 72 della L.R. 52/91, compatibili con la destinazione di zona e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti successivi;

- ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti di cui agli art. 63 e 65 della L.R. 52/91 e succ. modifiche ed integrazioni, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto d.

d - Indici e parametri

Per tutti gli interventi aventi rilevanza urbanistica dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura max: 0,50 mq/mq riferito alla superficie fondiaria;
- distanza tra pareti finestrate di edifici destinati a residenza e pareti di edifici antistanti: non inferiore a m 10;
- parcheggi stanziali all'interno dei lotti: un posto macchina ogni due addetti e comunque in misura non inferiore al 30 % della superficie utile degli edifici;
- distanza degli edifici dalle strade e dai confini: m 6,00;
- altezza massima (Ae): m. 7,50

Art. 28- CATEGORIA D3.2B - Insediamenti artigianali singoli esistenti - Corona

a - Caratteristiche

La zona, già occupata da un fabbricato civile e da un fabbricato ad uso produttivo

b - Destinazioni d'uso ammesse

- a. Sedi di attività produttive per le seguenti categorie:
 - a.1 - artigianato di servizio alla residenza;
 - a.2 - artigianato di servizio a supporto di attività agricole;
 - a.3 - prime lavorazioni e commercializzazione di prodotti provenienti dalle attività agricole della zona circostante;
 - a.4 - artigianato di produzione complementare all'attività agricola o destinato ad altre attività manifatturiere, a condizione che :
 - non comportino forme di inquinamento o disturbo di qualsiasi tipo al contesto insediativo residenziale e agricolo circostante
 - non inducano flussi di traffico superiori o diversi da quelli normalmente connessi agli insediamenti residenziali ed agricoli o transito abituale di mezzi pesanti.

Sono escluse lavorazioni classificate insalubri sia di prima che di seconda classe in base al Decreto del Ministero della Sanità di data 05.09.1994 e successive modifiche ed integrazioni o comunque attività, anche incluse tra quelle sopra citate, che per le caratteristiche del ciclo produttivo o per il tipo di traffico che determinano possano risultare di disturbo al contesto insediativo circostante.

- b. Servizi tecnici ed amministrativi connessi con le attività produttive insediate nella zona;
- c. Depositi, magazzini, e fabbricati per il ricovero e l'assistenza tecnica degli automezzi di proprietà dell'azienda insediata;
- d. Locali per la commercializzazione dei prodotti delle attività artigianali insediate nell'area e/o ad esse collegati;
- e. La residenza necessaria per la conduzione dell'attività artigianale insediata;
- f. Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico.

c - Interventi ammessi e procedure

- c.1 In questa zona il P.R.G.C. si attua mediante intervento edilizio diretto. Con le procedure previste dalla L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni saranno consentiti:
 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 68 della L.R. 52/91;
 - interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 72 della L.R. 52/91, compatibili con la destinazione di zona e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti successivi;
 - ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti di cui agli art. 63 e 65 della L.R. 52/91 e succ. modifiche ed integrazioni, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto d.
- c.2 Il rilascio di qualsiasi concessione od autorizzazione per l'insediamento di nuove attività produttive é subordinato alla presentazione di un piano debitamente documentato delle lavorazioni previste con le modalità di cui al precedente art. 24 punto c.2. Vale inoltre quanto prescritto ai punti c.3 e c.4 e c.5 dello stesso articolo.

d - Indici e parametri

- d.1 Per tutti gli interventi aventi rilevanza urbanistica dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
 - rapporto massimo di copertura : mq./mq. 0,25
 - distanza minima dai confini: ml; 6,00
 - altezza massima (Ae): ml. 7,50
 - distanza tra pareti finestrate di edifici destinati a residenza permanente e pareti di edifici antistanti: non inferiore a m 10;
 - parcheggi stanziali all'interno dei lotti: un posto macchina ogni due addetti e comunque in misura non inferiore al 30 % della superficie utile degli edifici;
- d.2 Nel caso in cui si preveda anche la commercializzazione dei prodotti derivanti dalle attività artigianali, dovranno essere previste aree di parcheggio a servizio della clientela pari al 100% della superficie di vendita prevista, da ricavare nell'area di pertinenza.

- d.3 Oltre agli ampliamenti edilizi in senso proprio sarà ammessa, nel rispetto dei parametri sopra indicati, anche la costruzione di nuovi corpi edilizi staccati da quelli esistenti purché destinati alle attività produttive della stessa azienda.

Art. 28 bis - CATEGORIA D3.3 - Insediamenti artigianali singoli in ambiti da riqualificare**a - Caratteristiche**

Sono le zone occupate da singoli insediamenti artigianali esistenti con le relative aree di pertinenza, che il PRGC giudica non adatte per l'insediamento di eventuali nuovi insediamenti produttivi

b - Destinazioni d'uso ammesse

E' consentita la permanenza delle attività produttive esistenti alla data di adozione del presente Piano. In caso di loro trasferimento o cessazione sono ammesse le destinazioni residenziali o con esse compatibili indicate al precedente art. 13.1, 1° comma, lettere a), c), d), e) ed f)..

c - Interventi ammessi e procedure

In tale zona il P.R.G.C. si attua con interventi diretti, nei limiti e secondo le modalità di seguito stabilite:

- c.1 gli interventi che in base alla normativa regionale vigente sono soggetti a sola autorizzazione o denuncia sono consentiti su tutti gli edifici esistenti, nel rispetto delle norme di carattere generale di cui al successivo art. 17;
- c.2 sono altresì consentiti in tutta la zona i nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica, di cui all'art. 72 della L.R. 52/91, compatibili con la destinazione di zona e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti successivi.
- c.3 per tutti gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione del volume esistente.
- c.4 gli interventi di nuova realizzazione saranno consentiti nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto d), a seguito della predisposizione di un progetto edilizio unitario che riguardi la sistemazione generale di tutto l'ambito delimitato nella planimetria del PRGC
- c.5 per i soli edifici costruiti antecedentemente all'adozione del PRG vigente e che non abbiano già utilizzato tale possibilità in base alle norme dello stesso PRG saranno ammessi interventi di ampliamento anche in deroga all'indice fondiario massimo, secondo quanto previsto al successivo punto d.2.

Gli interventi di cui ai precedenti punti c3, c.4, c.5 saranno consentiti solo a condizione che siano finalizzati al recupero o nuova costruzione di edifici con destinazione residenziale o altre con essa compatibili come indicate al precedente art. 13.1, 1° comma, lettere a), c), d), e) ed f).

d.- Indici e parametri

- d.1. Gli edifici ristrutturati di cui al precedente punto c.3 non dovranno superare il numero dei piani e la volumetria complessiva dell'edificio preesistente, salvo gli ampliamenti concessi in base al successivo punto d.2 e a quelli derivanti dall'accorpamento di annessi demoliti.

- d.2. Gli ampliamenti ammessi al precedente punto c.5 potranno comportare un aumento massimo del volume esistente pari a 100 mc. per alloggio .
- d.3. Per gli interventi di nuova realizzazione di cui al precedente punto c.4 sono prescritti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici massimi:
- altezza massima degli edifici (Ae): ml. 8,00
 - indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 2,00 mc/mq.
 - rapporto di copertura (RC) : 35%
 - numero massimo dei piani: 2 più eventuale sottotetto anche parzialmente abitabile;
 - distanza dai confini : come previsto al precedente art. 17, 2° comma.
- d.4 Per gli interventi di nuova realizzazione dovranno essere assicurati, per ogni nuovo alloggio, all'interno del lotto o nella immediate adiacenze, spazi per parcheggi stanziali nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc di costruzione in base a quanto disposto dall'art. 2 della legge 122 del 1989.

Art. 29- CATEGORIA D4 - Zone per l'industria estrattiva

a - Caratteristiche

La zona D4 comprende le aree da destinare ad attività estrattive. In detta zona è consentita l'escavazione di materiali inerti nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione regionale vigente.

b - Interventi ammessi e procedure

- b.1 L'attività di escavazione è soggetta al rilascio di apposita autorizzazione nelle forme e con le modalità previste dalla legislazione regionale vigente.
- b.2 Il progetto di coltivazione di cui all'art. 11 della L.R. 35/1986 e successive modifiche ed integrazioni dovrà prevedere un'articolazione per fasi dell'intervento e la contemporanea risistemazione dei luoghi che dovrà avvenire per fasi coordinate con l'attività di scavo. L'escavazione nella zona D4 individuata dal PRGC dovrà essere coordinata con il contemporaneo recupero ambientale dell'area attigua già oggetto di precedenti escavazioni con le modalità previste dal successivo art. 56. A tal fine il progetto di coltivazione della cava nella zona D4 dovrà essere accompagnato da un analogo progetto, redatto ai sensi del successivo art. 56, che dovrà interessare una parte significativa dell'attigua area soggetta a recupero ambientale, comunque non inferiore all'estensione della proprietà comunale. L' apposita convenzione da stipularsi con il Comune ai sensi dell'art. 13 della L.R. 35/1986 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà contenere esplicito riferimento a detto progetto di recupero e fissare le modalità ed i tempi della sua attuazione.
- b.3 Il progetto di escavazione dovrà definire altresì le vie e le modalità di accesso all'area e qualora esse interessino altre aree private o territori comunali limitrofi, farsi carico delle necessarie autorizzazioni e della rifusione degli oneri conseguenti, oltre al ripristino dei luoghi a coltivazione ultimata.

Art. 30 - CATEGORIA H2 - Attività commerciali di interesse comunale, ambiti di completamento e/o nuovo insediamento

a - Caratteristiche

La zona comprende ambiti interessati da nuovi insediamenti per attività produttive del settore terziario, a carattere prevalentemente commerciale, che, per caratteristiche dimensionali, natura e quantità del traffico indotto, richiedono di essere collocate all'esterno della zona residenziale.

b - Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni ammesse comprendono:

- attività a carattere commerciale all'ingrosso e al dettaglio, con l'esclusione degli "Iperrmercati" di cui all'art. 3, comma 4, lett. d) del Piano regionale del commercio approvato con D.P.G.R. n. 0130/Pres. dd. 9 aprile 1991;
- attività proprie dell'artigianato di servizio;
- depositi e magazzini,
- servizi tecnici ed amministrativi connessi alle attività commerciali ed artigianali insediate;
- attività direzionali anche autonome
- attività alberghiera e ricettivo-complementare
- distributori di carburante
- abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare per singolo punto di vendita o attività artigianale.

c - Procedure previste

- c.1 E' prescritta la redazione di un PRPC di iniziativa pubblica e privata. Nella formazione del piano attuativo si dovrà garantire il rispetto delle disposizioni per la regolamentazione degli accessi stradali impartite dal Piano Regionale della Viabilità per quanto riguarda la viabilità primaria di interesse regionale.
- c.2 La porzione di nuova viabilità comunale prevista dal PRGC anche per razionalizzare gli accessi all'area, per la parte inclusa all'interno del perimetro dell'ambito, è quindi da intendersi come opera di urbanizzazione primaria da realizzarsi unitamente alle altre opere previste dal piano attuativo.

d - Indici e parametri

- d.1 Per tutti gli interventi dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
- rapporto di copertura max: 0,50 mq/mq riferito alla superficie fondiaria;
 - distanza tra pareti finestrate di edifici destinati a residenza permanente e pareti di edifici antistanti: non inferiore a m 10;
 - distanza degli edifici dai confini: m 7,00;
 - distanza dalla viabilità statale esistente m. 20,00
 - altezza massima (Ae): m. 8,50
- Si dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- d.2 all'interno di ciascun ambito dovranno essere ricavate superfici da destinare a parcheggio secondo quanto previsto dall'art. 18 del D.P.G.R. 20.04.1995 n. 0126/Pres. e successive modifiche ed integrazioni, in dipendenza della specifica attività insediata;
- d.3 aree sistemate a verde alberato per una superficie non inferiore al 15% di quella destinata a parcheggio in base al punto precedente;
- d.4 per le eventuali attività artigianali ammesse devono essere ricavati nel lotto di pertinenza parcheggi stanziali nella misura non inferiori ad almeno 1 posto macchina per ogni 2 addetti con un minimo di un posto macchina e parcheggi di relazione in misura non inferiore al 30 % della superficie utile degli edifici;
- d.5 per ogni singola attività insediata il volume destinato alla residenza non potrà essere superiore a 600 mc.
- d.6 é fatto divieto assoluto di prevedere nuovi accessi ai lotti dalla S.S. 305 antistante. Si potranno sfruttare a tale scopo unicamente gli accessi esistenti e regolarmente autorizzati dall'A.N.A.S o quelli attestati sulla nuova viabilità secondaria di progetto;
- d.7 in assenza di piano comunale di settore commerciale è consentito l'insediamento di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500. Tale limite dimensionale si riferisce alle zone omogenee contigue individuate nella zonizzazione del PRGC, indipendentemente dalla loro suddivisione in comparti attuativi. Per ciascun comparto, la superficie da destinare a esercizi di vendita al dettaglio sarà calcolata sulla base del rapporto tra superficie del comparto stesso e la superficie territoriale complessiva dell'ambito.

e - Aree scoperte

- e.1 sono vietati i depositi di merci all'aperto;
- e.2 i parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni filtranti;
- e.3 le aree scoperte devono essere destinate a verde, accessibili al pubblico, per una superficie almeno pari al 15 % di quelle destinate a parcheggio;
- e.4 sia le aree a verde che quelle destinate a parcheggio devono essere piantumate con essenze locali ad alto o medio fusto nella proporzione di 1/50 mq., valutata mediamente sulle aree indicate. In questo caso per aree di parcheggio si intendono quelle effettivamente destinate alla sosta degli autoveicoli con esclusione delle superfici destinate alla viabilità di accesso e di manovra.

Art. 31- CATEGORIA H3 - Insediamenti commerciali singoli esistenti

a - Caratteristiche

La zona comprende ambiti interessati da insediamenti commerciali esistenti con le relative aree di pertinenza, localizzati all'esterno delle zone residenziali.

b - Destinazioni d'uso ammesse

- b.1 Quelle in essere alla data di adozione del presente Piano. L'eventuale variazione di destinazione d'uso , anche senza opere, è soggetta al rilascio di apposita autorizzazione edilizia.
- b.2 Per i nuovi insediamenti o modifiche le destinazioni ammesse comprendono:
- attività a carattere commerciale all'ingrosso e al dettaglio a libera localizzazione per le tabelle di cui all'art. 3, comma 5, del Piano regionale del commercio approvato con D.P.G.R. n. 0130/Pres. dd. 9 aprile 1991;
 - attività dell'artigianato di servizio o anche dell'artigianato di produzione se funzionalmente connesse con le attività commerciali di cui al punto precedente (autofficine di manutenzione e simili) che per la produzione di rumori, odori, fumi non arrechino disturbo alle zone residenziali adiacenti;
 - depositi e magazzini,
 - servizi tecnici ed amministrativi connessi alle attività commerciali ed artigianali insediate;
 - attività direzionali anche autonome
 - attività alberghiera e ricettivo-complementare
 - distributori di carburante
 - abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare per singolo punto di vendita o attività artigianale con volumetria non superiore a 600 mc.

c - Interventi ammessi e procedure

- c.1 Con le procedure previste dalla L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni sono ammessi con intervento diretto :
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 68 della L.R. 52/91 nonché gli interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 72 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni, compatibili con la destinazione di zona;
 - Interventi di ristrutturazione e ampliamento dei locali destinati alle strutture produttive già insediate, anche con corpi edilizi staccati da quelli esistenti, previo rilascio di concessione edilizia, qualora siano conformi agli indici e parametri di cui al successivo punto d) e purché non comportino l'apertura di nuovi accessi sulla S.S. 305.;
- c.2 Negli altri casi e richiesta la redazione di un PRPC.
Nella formazione dei piani attuativi di cui al precedente punto si dovrà garantire il rispetto delle disposizioni per la regolamentazione degli accessi stradali impartite dal Piano Regionale della Viabilità per quanto riguarda la viabilità primaria di interesse regionale. La nuova viabilità secondaria di raccolta prevista dal PRGC anche per razionalizzare gli accessi singoli esistenti all'area, dovrà pertanto far parte integrante del PRPC .

d - Indici e parametri

- d.1 Per tutti gli interventi che esulino dalla semplice manutenzione dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
- rapporto di copertura max: 0,50 mq/mq riferito alla superficie fondiaria;
 - distanza tra pareti finestrate di edifici destinati a residenza permanente e pareti di edifici antistanti: non inferiore a m 10;
 - distanza degli edifici dai confini: m 6,00;
 - distanza dalla viabilità statale esistente m. 20,00
 - altezza massima (Ae): m. 8,50
- d.2 Si dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- all'interno del lotto dovranno essere ricavate superfici da destinare a parcheggio secondo quanto previsto dall'art. 18 del D.P.G.R. 20.04.1995 n. 0126/Pres. e successive modifiche ed integrazioni, in dipendenza della specifica attività insediata; in caso di solo ampliamento la verifica di tali parametri sarà riferita alla sola parte ampliata;
 - per le eventuali attività artigianali ammesse devono essere ricavati nel lotto di pertinenza parcheggi stanziali nella misura non inferiori ad almeno 1 posto macchina per ogni 2 addetti e parcheggi di relazione in misura non inferiore al 30 % della superficie utile degli edifici; in caso di solo ampliamento la verifica di tali parametri sarà riferita alla sola parte ampliata;
 - è fatto divieto di prevedere nuovi accessi ai lotti dalla S.S. 305 antistante. Si potranno sfruttare a tale scopo unicamente gli accessi esistenti e regolarmente autorizzati dall'A.N.A.S.

Art. 32 ZONA OMOGENEA E4.1 - Aree boscate ed altre aree agricole di salvaguardia ambientale

a - Caratteristiche

Corrisponde alle aree boscate e altre aree di interesse naturalistico delimitate nel Piano.

b - Destinazioni d'uso ammesse

Le funzioni compatibili con la destinazione prevalente di salvaguardia e valorizzazione ambientale ed in particolare:

- attività escursionistiche, ricreative e sportive;
- interventi selvicolturali diretti a favorire la salvaguardia delle emergenze naturalistiche e l'accrescimento del patrimonio boschivo, la sua corretta manutenzione e l'eventuale graduale conversione da ceduo ad alto fusto.

c - Interventi ammessi e procedure:

- c.1 Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata. In assenza di piano attuativo, sono ammessi solamente interventi di rimboschimento, di ripristino e di consolidamento delle carrarecce, dei sentieri e delle piazzole esistenti in funzione delle attività compatibili con la zona, ivi comprese le opere di difesa fluviale e di sistemazione idrogeologica.
- c.2 Con autorizzazione edilizia sono ammessi esclusivamente interventi di rilevanza edilizia su edifici esistenti, di cui agli artt. 68, 69, 70, 71, 72 della L.R. 52/91.

Art. 33. - (.....)

Art. 34- ZONA OMOGENEA E 5 - Ambiti di preminente interesse agricolo**a - Caratteristiche**

E' la zona del territorio comunale comprendente le aree agricole servite da impianti di irrigazione già realizzati o in progetto e in gran parte interessate da interventi di riordino fondiario; sono aree dove l'attività agricola ha la possibilità di essere sviluppata con criteri di particolare efficienza e competitività e riveste quindi importanza prioritaria e determinante nelle scelte di uso del suolo.

b - Destinazioni d'uso ammesse

con i limiti e le specificazioni di cui ai punti successivi, sono comprese le seguenti categorie:

- 1 - agricola, comprendente gli edifici relativi alle strutture produttive aziendali quali stalle, magazzini ed annessi rustici; con esclusione di allevamenti a carattere industriale.
- 2 - residenziale, limitatamente alle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale, ai sensi della legge 9.5.1975 n. 153; per le sole aziende operanti nel comune su superfici superiori a 25 ha. potrà essere previsto un secondo alloggio, con superficie utile non superiore a 120 mq., per le esigenze del personale dell'azienda, in funzione della conduzione del fondo.
- 3 - artigianale, complementare all'attività agricola, limitatamente agli edifici per la conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli - forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- 4 - commerciale, complementare all'attività agricola, limitatamente alla commercializzazione dei prodotti del fondo;
- 5- strutture per l'agriturismo: destinate alla ricezione ed ospitalità svolte dall'imprenditore agricolo attraverso l'utilizzazione degli edifici, dei terreni, dei mezzi e dei prodotti della propria azienda, e in generale allo svolgimento delle attività indicate nell'art.2 della L.R. 07.03.1989 n.10.

c - Interventi ammessi e procedure: prescrizioni generali

- c.1 In tali zone, oltre alle opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, alla loro accessibilità e alla loro irrigazione, sono ammessi, con riferimento al titolo VI della L.R. 52/91, per tutti gli edifici esistenti
- interventi aventi rilevanza edilizia di cui agli art. 68,69,70 e 71;
 - interventi di ristrutturazione, esclusa la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con mantenimento dell'ingombro volumetrico e dei caratteri tipologici ed ambientali, anche con cambiamento della destinazione d'uso.
 - interventi di ampliamento, finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale di alloggi esistenti, che comportino un aumento di volume non superiore a 100 mc. per alloggio, qualora riguardino edifici costruiti precedentemente all'adozione del PRGC vigente.

Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie,..) nel limite massimo di 40 mq.. Tali ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie

corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma.

c.2 In questa zona gli interventi di nuova realizzazione di cui all'articolo 6.3-2 delle presenti norme sono ammessi, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto d), unicamente per:

- l'ampliamento, la razionalizzazione o il trasferimento di aziende agricole già operanti all'interno dell'area comunale con un minimo di 5 ha di S.A.U.,
- l'insediamento di nuove aziende che occupino una S.A.U. non inferiore a 20 ha, qualora realizzati da parte di proprietari titolari di azienda agricola e, per quanto riguarda la residenza, solo qualora gli stessi risultino imprenditori agricoli a titolo principale.

d - Indici e parametri

d.1 Per gli interventi di nuova realizzazione relativi ad edifici non residenziali di cui ai N. 1, 3, e 4 del precedente punto b) sono fissati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- indice massimo di copertura: RC = 0,03 mq/mq
- altezza massima per i nuovi edifici (Ae): ml. 10,00
- distanza minima degli edifici dai confini interni dei lotti:
 - per edifici destinati all'allevamento, da edifici residenziali: ml. 25,00
 - da edifici residenziali esistenti sui lotti limitrofi: ml. 10,00
 - dalle strade: ml. 10,00
- distacco minimo dai confini: valgono le norme del Codice Civile.

d.2 Per gli interventi di nuova realizzazione relativi ad edifici destinati alla residenza e servizi direttamente connessi alla residenza, di cui al N. 2 del precedente punto b), sono fissati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- indici massimi di fabbricabilità fondiaria: If = 0,03 mc/mq
- altezza massima (Ae) ml. 7,50
- distanza minima dai confini interni dei lotti: ml. 5,00
- dalle strade: ml. 10,00

d.3 Per gli interventi di nuova realizzazione relativi alle strutture per l'agriturismo, destinate alla ricezione ed ospitalità e svolte dall'imprenditore agricolo, di cui al N. 5 del precedente punto b), sono fissati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- indici massimi di fabbricabilità fondiaria: If = 0,03 mc/mq
- altezza massima (Ae): ml. 7,50
- distanza minima dai confini interni dei lotti: ml. 5,00
- distanza minima dalle strade: ml. 10,00

- d.4 Gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e i rapporti di copertura (RC) stabiliti dal P.R.G.C. per la zona agricola sono, ove non altrimenti specificato, riferiti alla superficie totale in proprietà dell'azienda e/o dell'imprenditore agricolo a titolo principale, purchè i fondi siano funzionalmente contigui sotto il profilo dell'utilizzazione agricola.. Per la verifica del rispetto degli indici si dovrà tener conto anche degli edifici esistenti all'interno della proprietà e ricadenti nella stessa zona urbanistica.

Art. 35 - ZONA OMOGENEA E6.1 - Ambiti di interesse agricolo

a - Caratteristiche

Sono le zone del territorio comunale, escluse quelle classificate nella cat. E5, nelle quali é praticata l'attività agricola. Dette zone, anche se le componenti ambientali non sono ovunque presenti con pari evidenza, rappresentano tuttavia costantemente un elemento importante del territorio, caratterizzate come sono dal rapporto o con gli insediamenti residenziali, oppure con gli ambiti di riserva naturale, oppure infine con i siti dove le presenze ambientali raggiungono livelli tali da costituire attrattiva per una certa forma di turismo.

b - Destinazioni d'uso ammesse

Tutte quelle previste al precedente art 34 punto b).

c - Interventi ammessi e procedure

- c.1 In tali zone, oltre alle opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, alla loro accessibilità e alla loro irrigazione, sono ammessi, con riferimento al titolo VI della L.R. 52/91, per tutti gli edifici esistenti

- interventi di rilevanza edilizia di cui agli artt. 68,69, 70 e 71 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- interventi di ristrutturazione, esclusa la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con mantenimento dell'ingombro volumetrico e dei caratteri tipologici ed ambientali, anche con cambiamento della destinazione d'uso;
- interventi di ampliamento, finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale di alloggi esistenti, che comportino un aumento di volume non superiore a 100 mc. per alloggio, qualora riguardino edifici costruiti precedentemente all'adozione del PRGC vigente.

Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie,..) nel limite massimo di 40 mq.. Tali ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma.

- c.2 Gli interventi di nuova realizzazione di cui all'articolo 6.3.2 delle presenti norme per gli edifici di cui ai N. 1,2,3,4 e 5 del precedente punto b dell'art. 34; nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto d) e solo da parte di proprietari titolari di azienda agricola e, per quanto riguarda la residenza, solo qualora gli stessi risultino imprenditori agricoli a titolo principale;

d - Indici e parametri

- d.1 Per gli interventi di nuova realizzazione rimangono validi i parametri edilizi ed urbanistici fissati al precedente art. 34 punto d) per le zone E-5
- d.2 Gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e i rapporti di copertura (RC) stabiliti dal P.R.G.C. per la zona agricola sono, ove non altrimenti specificato, riferiti alla superficie totale in proprietà dell'azienda e/o dell'imprenditore agricolo a titolo principale, purchè i fondi siano funzionalmente contigui sotto il profilo dell'utilizzazione agricola.. Per la verifica del rispetto degli indici si dovrà tener conto anche degli edifici esistenti all'interno della proprietà e ricadenti nella stessa zona urbanistica.

Art. 36 - ZONA OMOGENEA E6.2 - Aree agricole intercluse o attigue all'abitato

a - Caratteristiche

Nella zona omogenea E6.2 risultano comprese le parti del territorio comunale destinate ad attività agricole che si trovano a ridosso dei centri abitati principali e richiedono di conseguenza criteri particolari di salvaguardia rispetto alle rimanenti aree agricole.

b - Destinazioni d'uso ammesse

Nella zona omogenea E6/2 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al punto b del precedente art. 34, solo se comprese nell'ambito delle strutture aziendali agricole già esistenti.

E' comunque escluso l'insediamento di allevamenti specializzati di tipo industriale.

c - Interventi ammessi e procedure

- c.1 In tali zone, oltre alle opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, alla loro accessibilità e alla loro irrigazione, sono ammessi, con riferimento al titolo VI della L.R. 52/91, per tutti gli edifici esistenti :

- interventi di rilevanza edilizia di cui agli artt. 68,69, 70 e 71 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- interventi di ristrutturazione, esclusa la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con mantenimento dell'ingombro volumetrico e dei caratteri tipologici ed ambientali, anche con cambiamento della destinazione d'uso.
- interventi di ampliamento, finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale di alloggi esistenti, che comportino un aumento di volume non superiore a 100 mc. per alloggio, qualora riguardino edifici costruiti precedentemente all'adozione del PRGC vigente.

Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie,..) nel limite massimo di 40 mq.. Tali ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma.

- c.2 Gli interventi di nuova realizzazione di cui all'articolo 6.3-2 delle presenti norme, solo se realizzati nell'ambito delle strutture aziendali esistenti e da proprietari titolari di

azienda agricola e, per quanto riguarda la residenza, solo qualora gli stessi risultino imprenditori agricoli a titolo principale.

d - Indici e parametri

Rimangono validi i parametri edilizi ed urbanistici e le prescrizioni di cui ai punti d.1,d.2 e d.3 del precedente art. 34.

Art. 37 - ZONA OMOGENEA E6.3 - Ambiti per lo sviluppo delle attività connesse all' agriturismo e commercializzazione dei prodotti agricoli.

a - Caratteristiche

Nella zona omogenea E6.3 risultano comprese le parti del territorio comunale destinate ad attività agricole che per la loro particolare collocazione e la presenza di attività già avviate sono particolarmente adatte ad uno sviluppo più intensivo delle attività connesse all' agriturismo ed alla commercializzazione dei prodotti agricoli.

b - Destinazioni d'uso ammesse

Nella zona omogenea E6/2 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al punto b del precedente art. 34, con la precisazione che la destinazione d'uso residenziale sarà ammessa oltre che per le esigenze del conduttore agricolo a titolo principale, ai sensi della legge 9.5.1975 n. 153 anche per il personale dell'azienda, in funzione della conduzione del fondo, in ragione di un solo alloggio per ogni 10 ha di estensione dell'azienda

c - Interventi ammessi e procedure

c.1 In tali zone, oltre alle opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, alla loro accessibilità e alla loro irrigazione, sono ammessi, con riferimento al titolo VI della L.R. 52/91, per tutti gli edifici esistenti

- interventi aventi rilevanza edilizia di cui agli art. 68,69,70 e 71 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- interventi di ristrutturazione, esclusa la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con mantenimento dell'ingombro volumetrico e dei caratteri tipologici ed ambientali, anche con cambiamento della destinazione d'uso.
- interventi di ampliamento, finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale di alloggi esistenti, che comportino un aumento di volume non superiore a 100 mc. per alloggio, qualora riguardino edifici costruiti precedentemente all'adozione del PRGC vigente. Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie,..) nel limite massimo di 40 mq.. Tali ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma.
- interventi di nuova realizzazione di cui all'articolo 6.3-2 delle presenti norme, nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo punto d), qualora realizzati da proprietari titolari di azienda agricola e, per quanto riguarda la residenza, solo qualora gli stessi risultino imprenditori agricoli a titolo principale.

d - Indici e parametri

d.1 Per gli interventi di nuova realizzazione relativi ad edifici destinati alla residenza e servizi direttamente connessi alla residenza, nei limiti di cui al precedente punto b, da destinare anche alle attività ricettive di tipo agriturismo, sono previsti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

-indice massimo di fabbricabilità fondiaria:	If = 0,05 mc/mq
-altezza massima (Ae):	ml. 7,50
-distanza minima dai confini interni dei lotti:	ml. 5,00
-dalle strade:	ml. 7,00

d.2 Per gli interventi di nuova realizzazione relativi ad edifici non residenziali di cui ai N. 1, 3, e 4 del precedente punto b) sono fissati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

-indice massimo di copertura:	RC = 0,05 mq/mq
-altezza massima (Ae) per i nuovi edifici:	ml. 10,00
-distanza minima degli edifici	
- dalle strade:	ml. 10,00
- distacco minimo dai confini: valgono le norme del Codice Civile	
- per edifici destinati all'allevamento, da edifici residenziali:	ml. 25,00
- da edifici residenziali esistenti sui lotti limitrofi:	ml. 10,00

d.3 Gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e i rapporti di copertura (RC) stabiliti dal P.R.G.C. per la zona agricola sono, ove non altrimenti specificato, riferiti alla superficie totale in proprietà dell'azienda e/o dell'imprenditore agricolo a titolo principale, purchè i fondi siano funzionalmente contigui sotto il profilo dell'utilizzazione agricola.. Per la verifica del rispetto degli indici si dovrà tener conto anche degli edifici esistenti all'interno della proprietà e ricadenti nelle zone urbanistiche considerate.

Art. 38 - ZONA OMOGENEA E6.4- Ambiti per lo sviluppo di attività vivaistiche**a - Caratteristiche**

Ambiti di dimensioni limitate, individuati all'interno delle zone agricole, dove l'attività agricola, sviluppata in forme particolarmente intensive e specializzate, può accompagnarsi ad iniziative per la commercializzazione dei prodotti aziendali e di altri prodotti connessi con la coltivazione del suolo.

b - Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1 - residenza, limitata a quella del conduttore agricolo a titolo principale secondo le norme vigenti;
- 2 - strutture produttive strettamente necessarie per la gestione dell'azienda.
- 3 - strutture edilizie per la commercializzazione dei prodotti agricoli e per l'agricoltura;
- 4 - serre di qualsiasi tipo.

c - Interventi ammessi e procedure

c.1 In tali zone, oltre alle opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, alla loro accessibilità e alla loro irrigazione, sono ammessi, con riferimento al titolo VI della L.R. 52/91, per tutti gli edifici esistenti

- interventi aventi rilevanza edilizia di cui agli art. 68,69,70 e 71 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- interventi di nuova realizzazione di cui all'articolo 6.3-2 delle presenti norme, nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo punto d), qualora realizzati da proprietari titolari di azienda agricola e, per quanto riguarda la residenza, solo qualora gli stessi risultino imprenditori agricoli a titolo principale.

d - Indici e parametri

- d.1 per gli edifici di cui ai punti 1, 2, 3 della lett. b
- indice di fabbricabilità fondiario: mc/mq 0,08;
 - distanza dalle strade, dai confini e dagli edifici: m 5,00;
 - altezza max (Ae): m 7,50.
- d.2 per gli edifici di cui ai punti 4 della lett. b
- rapporto di copertura RC = 60%
 - distanza dalle strade, dai confini e dagli edifici: m 5,00;
 - altezza max (Ae): m8,50.

Art. 39 - NORME GENERALI PER LE ZONE OMOGENEE E5 ed E6**c - Interventi ammessi e procedure**

c.1 Oltre a quelli già indicati nei precedenti articoli, nelle zone agricole E5 ed E6 sono inoltre ammessi, con riferimento alla L.R. 52/91:

- nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 72 della L.R. 52/91 di cui ai punti: b) nei limiti previsti dall'art. 78 punto b (max. 30 mc.), d), l), n), p), q), s);
- interventi di rilevanza urbanistica-ambientale di cui all'art. 66 let. d (serre), nel rispetto dei seguenti indici, ove non diversamente specificato:

- superficie massima di copertura: RC = 0,05 mq./mq.
- superficie in proprietà minima per tali manufatti: 2 ha.

Ai fini del calcolo degli indici RC di cui al punto precedente, non vengono computati manufatti mobili necessari per la protezione stagionale delle colture purché costruiti senza fondazioni, con struttura direttamente infissa al suolo e tamponamento con teli di materiale plastico o simili.

c.2 (.....)

c.3 In relazione a tali interventi il P.R.G.C. si attua mediante:

- intervento diretto per opere che investono una superficie complessiva non superiore a mq. 20.000; in tal caso, onde favorire un aumento e miglioramento della

complessità ambientale, dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arbustive e/o arboree su una superficie minima pari al 4% di quella complessivamente investita dall'intervento. Tali essenze verranno localizzate di preferenza lungo capezzagne, fossi, corsi d'acqua, scarpate in modo da formare filari e siepi frangivento (per il computo della superficie di tale vegetazione si assume una larghezza convenzionale di m. 6.00 per siepi e filari con alberi ad alto fusto e di m. 3.00 per le siepi formate solo da vegetazione arbustiva).

- P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata per interventi che investono una superficie superiore a mq. 20.000; in tal caso, sempre per aumentare e migliorare la complessità ambientale, dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arbustive ed arboree su una superficie minima pari al 7% di quella complessivamente investita dall'intervento, di cui almeno una quota pari al 3% dovrà essere sistemata a bosco mentre la quota restante, pari al 4%, dovrà essere sistemata con le modalità stabilite per gli interventi soggetti ad intervento diretto. In ogni caso gli elementi arborei preesistenti di maggior rilievo dovranno essere mantenuti, compatibilmente con le esigenze della conduzione agricola dei fondi .

- c.4 Ricadono tra gli interventi di cui al presente comma anche quelli riguardanti:
- la modifica delle capezzagne e delle strade interpoderali;
 - la modifica, lo spostamento o la soppressione dei fossati di scolo delle acque;
 - i riordini fondiari nei cui confronti trovano applicazione le procedure indicate nell'art. 130/bis della L.R. 52/1991.
- c.5 Con la sola eccezione delle zone E6.3 ed E6.4, i nuovi edifici in zona agricola destinati alla residenza o alla commercializzazione dei prodotti, di cui ai punti 2 e 4 del precedente art. 34 punto b, non possono essere costruiti su lotti isolati ma debbono essere localizzati e ricompresi nell'ambito di nuclei agricoli esistenti o di nuova costruzione che comprendano anche le strutture produttive aziendali di cui al punto 1. La superficie utile degli edifici di cui al punto 1 dovrà essere almeno pari al 100% della superficie utile destinata alla residenza o alla commercializzazione dei prodotti.
- c.6 Per tutti gli interventi di nuova realizzazione il lotto minimo non dovrà essere inferiore a 10.000 mq, ad eccezione di quelli in zona E6.2.
- c.7 Per tutti gli interventi aventi rilevanza urbanistica e ammessi dalle presenti norme il progetto dovrà essere accompagnato da apposita relazione, sottoscritta da un tecnico abilitato, che illustri le caratteristiche produttive ed organizzative dell'azienda e giustifichi, sulla base di queste, le motivazioni inerenti la localizzazione e il dimensionamento delle strutture produttive previste. Qualora quanto sopra non sia possibile per le ridotte dimensioni della proprietà o per la mancanza di un'azienda organizzata ed effettivamente operante sul territorio, potrà esser consentita la sola costruzione di un piccolo riparo per gli attrezzi con un volume non superiore a 50 mc, realizzato in muratura e con copertura a falde in coppi su un lotto minimo di 10.000 mq.. Tali interventi sono comunque esclusi nelle zone E5 ed E6.2.
- c.8 Le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica o ringhiera in ferro e pilastri in legno, ferro o calcestruzzo. L'altezza complessiva della recinzione non potrà

superare i ml. 2,50. Eventuali parti in muratura potranno essere realizzate solo in pietrame di provenienza locale.

c.9 Commassamento di terreni "funzionalmente contigui"

Nel computo della superficie fondiaria necessaria all'edificazione in zona agricola possono essere inclusi i terreni aventi necessariamente la destinazione d'uso agricola che, pur non essendo fisicamente contigui, si possono funzionalmente considerare parte integrante dell'azienda agricola.

Ogni terreno andrà computato in conformità all'indice di edificabilità fondiaria fissato per la zona agricola in cui ricade.

La possibilità di giovare del commassamento è prevista esclusivamente per aziende agricole proprietarie di fondi situati entro il territorio comunale per un'estensione complessiva almeno pari a 2,5 ha.

Nel caso in cui l'azienda cumuli terreni funzionalmente contigui situati in comuni diversi, andrà prodotto da parte del proprietario atto unilaterale di asservimento, contenente la rinuncia alla quota di volume o superficie coperta utilizzata relativamente al terreno situato nel comune limitrofo; tale atto andrà trasmesso alle diverse Amministrazioni comunali interessate prima del rilascio della concessione edilizia.

Nel caso di permuta di terreni situati nel territorio comunale, i proprietari, qualora ne sussista la possibilità, potranno trasferire il vincolo di inedificabilità dai terreni da cedere ad altri terreni in proprietà aventi le necessarie caratteristiche, dandone comunicazione scritta all'Amministrazione comunale.

Art. 39 bis – ZONA E/7: Aree per la sistemazione del Torrente Versa

Nell'area per la sistemazione idraulica del Torrente Versa si realizzano gli interventi di sistemazione idraulica preposti dai soggetti di cui all'art. 89, della L.R. 52/91 così come sostituito dall'art. 43 della L.R. 34/97 e succ. mod. e integrazioni.

Per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili ad uso pubblico e facenti parte di un progetto generale comunale o sovracomunale, è consentito l'impiego di leganti cementizi e/o bituminosi per il consolidamento del terreno naturale e/o la formazione della fondazione stradale, nonché l'impiego di emulsioni bituminose e graniglia per la formazione del fondo stradale, che dovrà assumere, ad opera ultimata, un aspetto "naturale", garantendo l'integrazione della pista al contesto circostante.

Art. 40 - ZONE S - Servizi ed attrezzature collettive

a - Caratteristiche

Sono le aree destinate ad ospitare i servizi e le attrezzature collettive elencate nell'art.9 del D.P.G.R. 20.04.95 n.0126/Pres. ed altre attività di interesse pubblico.

b - Destinazioni d'uso ammesse

Le specifiche destinazioni d'uso sono indicate negli articoli relativi alle singole categorie.

Nell'ambito di ciascuna attrezzatura è ammessa, quando necessario, un' unica abitazione per il custode.

c - Procedure d'intervento

Salvo quanto eventualmente previsto per le singole categorie, si procede mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata; in assenza di piano attuativo, sono ammessi gli interventi di rilevanza edilizia di cui agli artt. 68, 69, 70, 71, 72 della L.R. 52/91.

La concessione edilizia diretta è ammessa nelle aree che a motivo della loro ridotta dimensione e univoca destinazione d'uso non abbisognano, sentita la Commissione edilizia, di pianificazione attuativa.

In linea generale i servizi e le attrezzature collettive sono realizzati da parte degli enti pubblici competenti per le diverse categorie; potranno peraltro essere realizzati anche da parte di altri enti, associazioni o privati, previa stipula di apposite convenzioni con il Comune, regolanti la destinazione d'uso e le modalità per la gestione: le convenzioni dovranno sempre prevedere la possibilità di accesso ed uso, da parte di chiunque, anche eventualmente a pagamento, sulla base di tariffe concordate con il Comune stesso.

Per quanto concerne la dotazione di parcheggi, in assenza di specifiche disposizioni per le singole categorie, valgono le indicazioni di cui al D.P.G.R. 20.04.1995 n.126/Pres.

e - Tipologie e criteri d'intervento

La realizzazione degli edifici per i servizi ed attrezzature collettive sarà conforme alle norme previste in leggi, regolamenti e disposizioni tecniche relative alle diverse tipologie; nei limiti del possibile, gli edifici dovranno essere adeguati ai criteri edilizi vevoli nelle zone circostanti.

f - Aree scoperte

Le aree scoperte non adibite a parcheggio od a passaggi veicolari o pedonali dovranno essere sistemate a verde, con alberi di alto fusto.

Art. 41 - CATEGORIA S1 - Attrezzature per la viabilità e i trasporti

a - Caratteristiche

Il Piano prevede le seguenti subcategorie di attrezzature per la viabilità e i trasporti:

- a - parcheggi stanziali;
- b - parcheggi di relazione;

b - Destinazioni d'uso ammesse

- 1 - Nelle aree di cui ai punti a, b della lett. a:
 - deposito temporaneo di automezzi, entro gli appositi stalli, in superficie ovvero in appositi locali sotterranei.

c - Procedure di intervento

- 1 - Per le attrezzature di cui ai punti a, b della lett. a: concessione edilizia secondo le indicazioni delle tavole grafiche del Piano, ovvero nell'ambito dei piani attuativi;

d - Indici e parametri

Per le attrezzature di cui ai punti a il dimensionamento è indicato nelle norme relative alle varie zone omogenee.

Per le attrezzature di cui al punto b della lett. a, il dimensionamento è previsto nei rispettivi piani attuativi.

e - Tipologie d'intervento

In generale gli spazi di parcheggio esterni alle sedi stradali devono essere pavimentati con materiali permeabili, che consentano all'acqua piovana di disperdersi direttamente nel sottosuolo.

Art. 42 - CATEGORIA S2 - Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura

a - Caratteristiche

Il Piano prevede le seguenti subcategorie:

- a- edifici per il culto, comprese strutture ed aree attrezzate per attività ricreative e socio-culturali ;
- b - uffici amministrativi locali;
- c - centro civico e sociale;

Art. 43 - CATEGORIA S3 - Attrezzature per l'istruzione

a - Caratteristiche

Il Piano prevede la possibilità di insediare nelle zone S3 le seguenti subcategorie di attrezzature per l'istruzione:

- scuola materna
- scuola elementare
- scuola media dell'obbligo

Art. 44 - CATEGORIA S4 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità

a - Caratteristiche

Il Piano prevede le seguenti subcategorie di attrezzature per l'assistenza e la sanità:

- a- cimitero

Art. 45 - CATEGORIA S5 - Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto

a - Caratteristiche

Il Piano prevede le seguenti subcategorie di attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto:

- a- verde di connettivo
- b - verde di arredo urbano
- c - nucleo elementare di verde
- d - verde di quartiere
- e - servizi ed attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto nell'ambito urbano

b - Destinazioni d'uso ammesse

- b.1 Per le aree di cui alle lett. a e b del precedente punto a) sono ammessi interventi di viabilità pedonale e ciclabile, e la collocazione di elementi di arredo urbano ed attrezzature per la sosta degli utenti.
- b.2 Per le aree di cui alla lett. e del precedente punto a) sono ammesse le installazioni fisse e mobili, necessarie per l'esercizio delle discipline sportive all'aperto e al chiuso. Sono inoltre ammessi i servizi per gli spettacoli, quali: biglietterie, ingressi separati per il pubblico e per gli addetti, gradinate e cavee, guardaroba, servizi igienici, bar.

c - Procedure d'intervento

- 1 - Per aree di superficie fino a mq 10.000: concessione edilizia diretta;
 - 2 - per aree di superficie superiore a mq 10.000: piano particolareggiato di iniziativa pubblica e privata.
- Negli edifici esistenti possono in ogni caso venir autorizzati gli interventi di rilevanza edilizie, di cui agli artt. 68, 69, 70, 71, 72 della L.R. 52/91.

d - Indici e parametri

- d.1 Per tutte le discipline sportive elencate alla lett. b sono prescritti:
 - percorsi, spazi di sosta, spogliatoi, servizi igienici ed eventuale pronto soccorso separatamente per atleti, personale addetto, eventuali spettatori;
 - parcheggi di relazione nella misura non inferiore a un posto macchina ogni due utenti previsti;
- d.2 Il rapporto di copertura massimo consentito è :
 - per gli edifici per le discipline sportive al chiuso: 0,50 mq/mq;
 - per le discipline sportive all'aperto: 0,05 mq/mq.

Art. 46- SUBCATEGORIA S6 - Servizi tecnologici

a - Caratteristiche

- Il Piano prevede le seguenti subcategorie di servizi tecnologici:
- a - Magazzini comunali

TITOLO 5 - INFRASTRUTTURE

Art. 47 - AREE VERDI A SERVIZIO DELLA VIABILITÀ

- 1- Comprendono aree destinate alla viabilità veicolare, ciclabile e pedonale di progetto e le aree verdi inedificabili attigue alla viabilità stessa.
- 2- In tali aree, oltre alla realizzazione delle opere viarie indicate dal PRGC, è ammessa esclusivamente la coltivazione dei fondi agricoli, interventi selvicolturali diretti a favorire l'accrescimento del patrimonio boschivo, la realizzazione di piste pedonali e ciclabili, l'attrezzatura di zone per il tempo libero e la sosta.
- 3- Le indicazioni grafiche relative alla nuova viabilità di progetto, ove previste, sono da intendersi come indicazioni di massima e potranno essere modificate in base alle esigenze individuate in sede di progettazione preliminare ed esecutiva; rimangono invece vincolanti i perimetri e la destinazione d'uso delle aree verdi di rispetto individuate dal PRGC.
- 4- Le superfici della zona, qualora risultino di proprietà privata potranno altresì essere computate ai fini della determinazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e dei rapporti di copertura, ai fini dell'eventuale edificazione nelle zone agricole adiacenti, ove ciò sia consentito dalle presenti norme.

Art. 48 - ADEGUAMENTO E POTENZIAMENTO DI DIRETTRICI VIARIE

- 1- Oltre alla indicazione dei tratti di nuova viabilità, nelle tavole di progetto del PRGC è evidenziato, in alcuni casi, l'arretramento obbligatorio del confine su strada necessario per adeguare la sezione stradale e realizzare nuovi marciapiedi. In questi casi il proprietario del fondo che intenda realizzare una nuova costruzione recintare il proprio fondo sarà obbligato ad arretrare la recinzione

Art. 49 - IMPIANTI TECNOLOGICI E SERVIZI A RETE

- 1- Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione d'uso, è consentita la messa in opera di cavi, condotte interrato ed aree, tralicci ed altri impianti tecnologici a rete di interesse pubblico, necessari per l'attraversamento del territorio comunale e/o per l'erogazione di servizi (telefono, gas metano energia elettrica, fognatura, acquedotto ecc.) e la realizzazione dei manufatti ed impianti strettamente necessari per l'esercizio degli stessi, nel rispetto delle leggi che li regolamentano . Tale concessione non può riguardare edifici o abitazioni anche a servizio dei suddetti impianti o tralicci per telecomunicazioni .
2. Il Comune potrà proporre eventuali ubicazioni diverse da quella richiesta e richiedere, nell'atto concessorio, l'osservanza di particolari modalità costruttive che assicurino la compatibilità delle opere con le caratteristiche funzionali ed ambientali delle aree interessate.
3. Nell'ambito delle zone E4.1 tali infrastrutturazioni potranno essere concesse solo per particolari, ed altrimenti irrisolvibili, esigenze che dovranno essere opportunamente documentate, unitamente alla dimostrazione di tutti gli accorgimenti atti a minimizzare l'impatto.

4. Il nulla-osta o l'autorizzazione per le linee elettriche, rilasciata dagli Organi competenti, riporterà le opportune prescrizioni e modalità esecutive che assicurino la massima compatibilità delle opere alle diverse destinazioni di zona previste dal PRGC.
5. Per le opere relative a infrastrutture a rete ai soli fini del vincolo preordinato all'esproprio di cui al Dpr 327/2001 è individuato nella cartografia della zonizzazione, con perimetro specifico, l'ambito di asservimento. La precisa definizione delle aree asservite sarà riportata su allegato a base catastale con le singole particelle mappali assoggettate.
L'integrazione paesaggistica delle opere connesse a reti interrato verrà tutelata:
 - Ripristinando le condizioni per l'evoluzione naturale del soprasuolo una volta realizzati i lavori di interrato in area boscata.
 - Rimuovendo eventuali canalizzazioni esistenti a cielo aperto e, ove necessario, reti interrato da dismettere, comprese le attrezzature ad esse afferenti una volta dimesse e ripristinando lo stato dei luoghi.
 - Interrando nel sub alveo le tubature che incrocino i letti dei corsi d'acqua.

Art. 50 - (.....)

Art.51 - PISTE CICLABILI

- 1 - Il presente Piano prevede lo schema generale di massima della rete di piste ciclabili, esterne al centro abitato; i progetti esecutivi stabiliranno le modalità di realizzazione dei percorsi ciclabili per le seguenti quattro categorie:
 - autonomi su tracciati indipendenti dalle strade;
 - bidirezionali su un lato della strada;
 - monodirezionali su ambo i lati della strada ;
 - in zone pedonali.
- 2 - Nella tavola C1 del Piano sono indicati i percorsi principali di collegamento tra gli abitati ed in particolare quelli connessi con fasce di verde di connettivo previste dalla zonizzazione del PRGC e quindi assimilabili alla prima categoria. La progettazione attuativa di tali percorsi dovrà quindi essere coordinata con la sistemazione delle aree verdi contermini.
- 3 - L'attuazione delle altre tre categorie, essendo assimilabili ad interventi di sistemazione stradale, non comporta particolari indicazioni a livello urbanistico; per esse vale quanto detto all'art. 4 per l'adeguamento e potenziamento di direttrici viarie

Art. 52 - Stazioni di servizio stradali, distributori di carburante e servizi stradali

1. Oltre che nelle zone omogenee, nelle quali sono esplicitamente comprese fra le destinazioni d'uso consentite, la realizzazione di stazioni di servizio stradali e di distributori di carburante può essere volta per volta autorizzata all'interno delle aree di rispetto della viabilità per le aree extraurbane;
2. Depositi di combustibili gassosi in bombole per uso domestico potranno essere autorizzati anche in zona agricola, nel rispetto delle norme di sicurezza prescritte dalle leggi in materia.
3. Nelle zone indicate come "Servizi Stradali", sono previsti, oltre al distributore di benzina anche gli annessi servizi di autolavaggio, piccoli locali di mescita e/o di vendita.

TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 53 PIANI ATTUATIVI

1 - Le aree incluse nei piani attuativi vigenti o approvati alla data di adozione del presente PRGC e individuati nella tav. A5 - "Vincoli imposti da normative sovraordinate e piani attuativi vigenti " sono regolamentate dalle norme dei piani attuativi stessi.

Art. 54 - NORME DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

- 1 - In tutte le zone omogenee del P.R.G.C. si applicano le seguenti norme:
 - negli impianti o reimpianti di alberature è obbligatorio l'uso di essenze arboree autoctone; va pertanto evitato l'uso di piante che contrastino con l'ambiente e il paesaggio;
 - nelle zone agricole e di tutela ambientale le aree di parcheggio debbono essere alberate e venire pavimentate evitando la costruzione di piazzali formati da superfici cementizie e/o bituminose continue; sono escluse da tale divieto le aree a servizio di aziende agricole destinate alla sosta e movimentazione degli autoveicoli di servizio all'attività produttiva.
 - i resti delle vecchie mura cittadine e le eventuali opere di fortificazione militare, risalenti al primo conflitto mondiale, presenti nelle zone agricole o in altre zone del territorio comunale, e le relative aree di pertinenza vanno mantenute in condizioni di decoro. E' fatto divieto assoluto di modificare la loro consistenza.
2. In tutte le zone omogenee del P.R.G.C. in cui, nel corso di lavori di trasformazione dell'assetto naturale del terreno, risultassero eventuali tracce di ritrovamenti archeologici, tali reperti dovranno essere immediatamente segnalati al Comune ed alla Soprintendenza archeologica e per i Beni ambientali del Friuli Venezia Giulia; i lavori in corso dovranno essere contemporaneamente sospesi fino alle determinazioni degli Enti sopra indicati.
3. In base all'art. 28, comma 4° del D.Lgs 42/2004, sia in sede di progetto preliminare che in caso di esecuzione di scavi relativi ad opere pubbliche nelle aree a rischio individuate nell'allegato 1 alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nelle quali sussista il rischio di intercettare e danneggiare resti archeologici di età romana, anche quando per esse non siano intervenute la verifica di cui all'articolo 12, comma 2, o la dichiarazione di cui all'articolo 13 del D.Lgs. medesimo, la Soprintendenza per i beni archeologici potrà prescrivere delle indagini preventive da effettuare sotto la direzione scientifica della Soprintendenza stessa, il cui esito potrebbe comportare delle variazioni nella destinazione d'uso dell'area.

Art. 55 - PRESCRIZIONI PER LE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO

- 1 - Nella realizzazione di tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia o urbanistico- ambientale all'interno delle zone agricole e comunque nelle aree limitrofe ai corsi d'acqua ed incluse nelle fasce di rispetto prescritte dalla L. 431/85 , oltre al rispetto delle norme di zona di cui ai precedenti articoli, andranno rispettati i seguenti criteri generali finalizzati alla salvaguardia degli elementi primari del paesaggio agrario:
 - è obbligatorio conservare nelle sue linee generali la configurazione morfologica del suolo, con possibilità di adeguamenti solo parziali e limitati delle quote e delle pendenze qualora giustificati da documentate esigenze della produzione agricola;

- è obbligatorio mantenere il tracciato e la funzionalità delle principali strade interpoderali; il relativo manto stradale non potrà essere reso impermeabile con la realizzazioni di manti bituminosi o simili;
 - non è ammessa la soppressione di corsi d'acqua superficiali ancorché non censiti nell'elenco delle acque pubbliche;
 - non è consentito alterare in modo sostanziale il sistema principale di raccolta e scorrimento delle acque superficiali con spostamenti o modifiche che non riguardino tratti limitati e marginali e non siano debitamente giustificati da esigenze di natura idraulica o dalla necessità di dare continuità alla rete viaria principale o campestre;
 - fermo restando quanto sopra indicato in merito alle percentuali minime di superficie da piantumare con essenze arboree ed arbustive, per i corsi d'acqua esistenti il progetto di sistemazione dovrà prevedere la conservazione della vegetazione ripariale esistente e comunque, nei tratti scoperti, la piantumazione con essenze arboree e/o arbustive autoctone su almeno un lato del corso d'acqua;
 - andranno conservati e restaurati singoli elementi di particolare interesse naturalistico, storico e archeologico, quali: alberi monumentali, trincee, cippi, capitelli ecc.
- 2 - Per i corsi d'acqua compresi nell'elenco delle acque pubbliche, ancorché interrati, e per le aree limitrofe ricadenti nelle fasce di rispetto prescritte dalla L. 431/85 ogni intervento di trasformazione richiede la predisposizione di un apposito progetto di intervento redatto da un professionista abilitato e competente per le specifiche materie trattate, in relazione alla natura degli interventi previsti. Tale progetto dovrà essere redatto nel rispetto dei criteri indicati al punto 5 della VII circolare esplicativa alla L.R. 52/91 e completi della documentazione ivi richiesta per ogni specifica tipologia di intervento.
I criteri generali di cui agli allinea precedenti andranno rispettati anche per i riordini fondiari nei cui confronti trovano applicazione le procedure indicate nell'art. 130/bis della L.R. 52/1991.
3. Nell'ambito dell'area di pertinenza del torrente Versa sono ammessi interventi di ordinaria (pulizia annuale dell'alveo e delle golene, decespugliamento, ecc.) e di straordinaria (risezionatura, realizzazione di briglie, ecc.) manutenzione, finalizzati unicamente al mantenimento e/o miglioramento delle sue funzionalità idrauliche.
Sono ammesse nuove opere di attraversamento, purché realizzate in modo da non limitare o porre ostacoli al libero deflusso delle acque.
Deve essere garantita la percorribilità degli argini a fini manutentivi e ispettivi.

Art. 56 - AREE SOGGETTE A RECUPERO AMBIENTALE

1. Il PRGC individua alcune aree in condizioni di degrado ambientale, costituite da cave abbandonate o in fase di completamento. Gli interventi di recupero di queste aree si attuano attraverso progetti unitari di intervento estesi all'intera superficie dei singoli ambiti individuati dal PRGC. Nel caso di intervento privato dovrà essere sottoscritta con il Comune un'apposita convenzione con congrue garanzie finanziarie, che dovrà essere approvata, unitamente al progetto di recupero.
2. Tali progetti dovranno indicare le modalità di recupero, la natura dei materiali impiegati, i tempi delle fasi di attuazione, anche distintamente per singole aree, tali comunque da consentire la realizzazione per parti significative e funzionalmente autonome, nonché tutti gli interventi

- accessori che consentano il riutilizzo delle aree stesse come zone agricole, zone di verde attrezzato, aree destinate ad attività sportive, ricreative e simili.
3. Indipendentemente dalle modalità di recupero, l'obiettivo finale da perseguire in queste aree è quello della riqualificazione sotto il profilo naturalistico ed ambientale, in rapporto alla situazione preesistente e circostante. Il progetto di recupero dovrà quindi approfondire in modo particolare gli aspetti della sicurezza idrogeologica, la tutela delle risorse idriche sotterranee, lo studio delle componenti vegetazionali e faunistiche. La situazione finale dei terreni sarà ottenuta con un opportuno raccordo delle superfici di nuova formazione con quelle circostanti con riporto finale di terreno di coltivo o vegetale seguito da semina o da piantumazione di specie vegetali autoctone, anche commiste con altre a rapido accrescimento.

Art. 57 - VERIFICHE GEOLOGICHE

- 1- Per individuare le caratteristiche geologiche generali del territorio comunale la documentazione alla quale riferirsi è quella allegata allo Studio geologico e idrogeologico del territorio comunale a supporto del presente P.R.G.C. predisposto dal dott. geol. Fulvio Iadarola ai sensi del D.M. 11.3.88 e L.R. 27/88 e 52/91 in data 07.09.1988 e 16.11.1998 e comprendente:
- Relazione geologica - fase di analisi
 - Relazione geologica - fase di sintesi
 - ALL. 1 - Carta litologica e geomorfologia
 - ALL. 2 - Carta idrogeologica
 - ALL. 3 - Carta della zonizzazione geologica.
- 2- Considerato che la zonizzazione geologico tecnica proposta nell'elaborato di sintesi sopra richiamato rappresenta il primo livello di conoscenza dell'ambiente geologico generale, ad essa deve far riscontro il dovuto approfondimento ed un accertamento delle condizioni locali in relazione alla zona ed alle caratteristiche delle opere da eseguire. A tale riguardo, sulla base di quanto previsto dalle indicazioni normative contenute nell'elaborato stesso e con riferimento alla classificazione delle zone riportata nell'allegato 3 sopra richiamato, ad integrazione delle norme relative alle singole zone funzionali individuate dal PRGC, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- 2.1 Nelle aree comprese nella classe A sono vietate nuove edificazioni esclusi manufatti per la recinzione dei fondi e le opere di urbanizzazione primaria. In queste zone le opere infrastrutturali e le opere stradali, anche se di limitato impegno ed impatto, dovranno venire progettate sulla base di specifiche indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche.
- In particolare per le aree classificate A4, con materiali di riempimento, già cave di prestito d'inerti, abbandonate e successivamente riempite con materiali di varia natura, è previsto il recupero finale del sito, con destinazione all'utilizzo agricolo o a verde attrezzato.
- 2.2 Nelle aree comprese nella classe B1 dell'all.3, contraddistinte da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche e con ridotta permeabilità, gli interventi di nuova edificazione, le opere infrastrutturali e comunque gli interventi che, per la loro natura e/o entità, possono incidere sull'equilibrio geologico, idrogeologico e geostatico delle aree direttamente o indirettamente interessate, dovranno essere preceduti da adeguate indagini geologiche e geotecniche, ai sensi del D.M. 11.03.1988, atte alla verifica puntuale della natura litologica e della sequenza stratigrafica dei terreni coinvolti, nonché delle caratteristiche geotecniche degli stessi.

- 2.3 Nelle aree classificate B2, con rischio idraulico limitato, interessate dalla transizione delle acque nell'evento esondativo del 1980, fino alla conclusione degli interventi di sistemazione idraulica sull'intero bacino del torrente Versa, saranno comunque ammesse le nuove costruzioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con il vincolo di mantenere una quota di calpestio dei piani abitabili superiore di almeno cm. 30 rispetto al piano stradale. I vani posti al di sotto di tale quota non saranno abitabili né dovranno ospitare attrezzature tecnologiche (centrali termiche, elettriche, telefoniche) e depositi di carburante o di sostanze chimiche. Nelle aree in menzione sono vietati movimenti del terreno che alterino in maniera sostanziale la morfologia dei luoghi. Dovranno inoltre essere adottati tutti gli accorgimenti atti a mantenere e possibilmente migliorare le condizioni di deflusso delle acque superficiali.
- 2.4 Nelle aree classificate B3, con terreni a caratteristiche geotecniche discrete e ridotta permeabilità, per le quali è stata definita la fattibilità di trasformazioni urbanistiche a fini edificatori, gli interventi di nuova edificazione, in particolare se relativi a vani interrati o seminterrati, dovranno essere comunque preceduti da una ricognizione delle condizioni morfologiche dei luoghi e dalla verifica, anche speditiva, delle caratteristiche stratigrafiche e geotecniche dei terreni; dovranno in particolare essere attentamente considerate le condizioni di bassa permeabilità dei terreni al fine di prevedere adeguati sistemi per lo smaltimento e/o allontanamento delle acque di precipitazione meteorica. E' consentito lo smaltimento al suolo delle acque di precipitazione meteorica, tramite pozzi o trincee disperdenti, adeguatamente dimensionati.
- 2.5 Nelle zone classificate B5, sprovviste di pubblica fognatura, i sistemi di smaltimento delle acque reflue al suolo dovranno essere autorizzate conseguentemente alla presentazione di una relazione tecnica, da elaborarsi nel rispetto della normativa vigente; la relazione dovrà descrivere anche lo stato fisico dei terreni superficiali e la profondità della falda idrica, prevedendo eventuali prove di permeabilità in sito, in funzione delle soluzioni tecniche atte a garantire il drenaggio delle acque bianche e nere.
- 2.6 Nelle aree ad elevata vulnerabilità dei corpi idrici sotterranei, dovranno essere adottati accorgimenti tali da evitare le interazioni tra la falda idrica e le attività antropiche. In particolare, le aree coincidenti con le vecchie cave ad elevata compromissione ambientale, dovranno essere soggette al ripristino ed al recupero dei luoghi; ciò dovrà avvenire a seguito della presentazione di progetti di recupero ambientale finalizzati, tra l'altro, alla tutela delle risorse idriche sotterranee; a tal fine i progetti dovranno essere accompagnati da apposita indagine geologica estesa ad un intorno adeguato alla valutazione dei rischi connessi a tali problematiche.
- 2.7 In tutto il territorio comunale il prelievo di acque sotterranee tramite pozzi, per qualunque uso sia finalizzato, dovrà avvenire secondo le disposizioni normative nazionali e regionali vigenti, dandone comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.
- 2.8 Indipendentemente dalla zona considerata le trasformazioni fisiche ammissibili sul territorio comunale saranno subordinate, in relazione alla natura delle opere in progetto, al rispetto di quanto disposto dal D.M. 11.03.1988 - "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".
- 2.9 Nei casi per i quali, come previsto al punto B.5, le norme richiamate al punto precedente prescrivano la redazione di una apposita relazione geologica, e comunque

nei casi in cui essa sia richiesta ai punti precedenti del presente articolo, essa dovrà far parte integrante ed essere allegata agli elaborati progettuali necessari alla richiesta del provvedimento autorizzativo o alla D.I.A..

Art. 58 - MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO ATTUATA SENZA OPERE : AMBITI SOGGETTI A CONTROLLO URBANISTICO

Nelle seguenti zone omogenee:

ZONA OMOGENEA B1 : residenziale di interesse ambientale,

ZONA OMOGENEA B2 : residenziale di vecchio impianto,

ZONA OMOGENEA B3.1 : residenziale di completamento,

ZONA OMOGENEA B3.2 : residenziale di completamento a bassa densità,

ZONA OMOGENEA D2: attività produttive artigianali o industriali di interesse comprensoriale,

ZONA OMOGENEA D3.1: insediamenti industriali singoli esistenti,

ZONA OMOGENEA D3.2a: insediamenti artigianali singoli esistenti – Mariano,

ZONA OMOGENEA D3.2b: insediamenti artigianali singoli esistenti –Corona,

ZONA OMOGENEA H2: attività commerciali di interesse comunale,

ZONA OMOGENEA H3: insediamenti commerciali esistenti,

il cambio della attuale destinazione d'uso degli immobili esistenti, anche qualora risulti attuato senza l'esecuzione di opere edilizie , è soggetto al rilascio di apposita autorizzazione edilizia di cui all'art. 78 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni .

Art. 58bis - MITIGAZIONI AMBIENTALI

Per ogni variazione contenuta nella variante n. 12 al PRGC dovrà essere considerato quanto riportato nelle mitigazioni delle schede Variazioni contenute all' interno del RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS della Variante adottata (allegato 8 del Documento H).

TITOLO 7 - DEROGHE**Art. 59 - (.....)****Art. 60 - DEROGHE PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.**

1. A tale riguardo valgono le norme di cui all'art. 41 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni

2. Le costruzioni destinate ad autorimesse o ad annessi esistenti o previsti sullo stesso lotto o su lotti attigui, non richiedono il rispetto delle distanze previste tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

3. È sempre ammessa la posa di manufatti accessori alla residenza, da intendersi "arredi da giardino" (installazioni leggere per fruizione di spazi aperti, grigliati, gazebi, ivi comprese cassette in legno uso deposito attrezzi da giardino), realizzati con strutture prefabbricate in legno e aventi le seguenti dimensioni massime:

- volume mc. 20,00;
- superficie coperta mq. 8,00;
- altezza (Ae) inferiore a ml. 2.40.

Il manufatto dovrà essere appoggiato al terreno, senza utilizzo di fondazioni in calcestruzzo, o altre strutture aventi carattere di inamovibilità e inalterabilità ; dovrà essere ubicato preferibilmente sulla parte retrostante dell'edificio principale ovvero su quelle laterali, rispettando, per quanto riguarda la distanza dai confini le norme del Codice Civile.

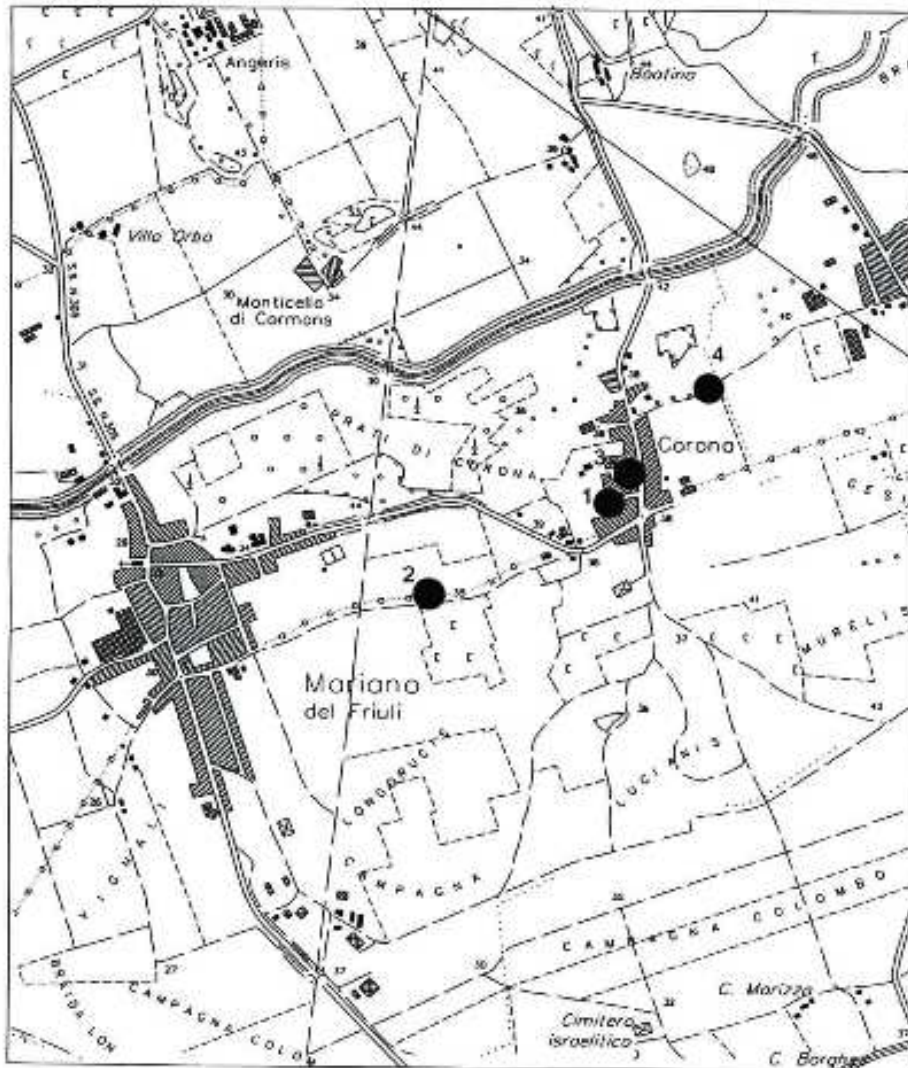
L'intervento è assoggettato al regime autorizzativo fissato dall'art. 72, comma 1, lett. b) della L.R. 52/91 per la realizzazione delle pertinenze di edifici esistenti.

Art. 61 - (.....)

ALL. 1 INDIVIDUAZIONE SITI ARCHEologici

(art. 54.3 Norme Tecniche di Attuazione)

planimetria scala 1:25.000



1- area sepolcrale individuata verso il 1950 a Corona (cfr Mosetti 1965-66, v. III p.21; TAGLIAFERRI 1986 V. II p.299, sito CR 755; Montagnari Kokej, sito n. 10005) ;

2- 3- 4 strutture a destinazione non identificabile identificate sia presso la parrocchiale di S. Maria e S. Zenone, che presso la strada vecchia fra Mariano e Corona (cfr. Tagliaferri 1986, v. II pp. 304-305, siti CR 972,1050, 1093; Montagnari Kokej 2001, siti n. 10004, 10006, 10007.