

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI GORIZIA



COMUNE DI GRADISCA D'ISONZO

Norme Tecniche di Attuazione

Testo vigente aggiornato con le modifiche introdotte:

- dalla Variante n. 34 approvata con deliberazione consiliare n. 30 del 18 ottobre 2017 e pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 25 ottobre 2017;
- dalla Variante n. 33 approvata con deliberazione consiliare n. 33 del 18 ottobre 2017 e pubblicata sul B.U.R. n. 44 del 2 novembre 2017.

GRADISCA D'ISONZO

Piano regolatore generale comunale

PROGETTO / STRUMENTI NORMATIVI
(fascicolo N. 4)

Norme tecniche di attuazione

VIGENTI AI SENSI DEL DECRETO 06/PRES/08.01.1999

1999

ARCHITETTI NIMIS ASSOCIATI - TRICESIMO, VIA DEI BOREATTI 2- TEL. 0432/851071

INDICE

TITOLO I - FINALITA', CONTENUTI, ELEMENTI, DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE, ADOZIONE E APPROVAZIONE, VALIDITA' TEMPORALE E VARIANTI L.R. 5/2007 e s.m.i. e relativi regolamenti attuativi; dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i e dalle L.R. 19/2009, L.R. 26/2012, L.R. 5/2013.

ART. 1 (Omissis)
ART. 2 (Omissis)
ART. 3 (Omissis)

TITOLO II - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

ART. 4 (Definizioni)

TITOLO III - PAESE ORIGINARIO

PARTE I/ PATRIMONIO DA CONSERVARE

CAPO 1 - CITTA' INTERNA 012
ART. 5 (Z.T.O. A: Insediamento storico della Fortezza)

CAPO 2 - CITTA' ESTERNA 015
ART. 6 (Z.T.O. Bl.1: Vecchi borghi mercantili)
ART. 7 (Z.T.O. Bl.2: Vecchi borghi agricoli)
ART. 8 (Vecchie case sparse)
ART. 9 (Z.T.O. Bl.3: Antiche ville).

PARTE II/ PATRIMONIO DA RITROVARE

CAPO 3 - CITTA' SMARRITA 022
ART. 10 (Z.T.O. B2.1: Brani di vecchi borghi mercantili o agricoli compromessi)

TITOLO IV - PAESE AGGIUNTO

PARTE I/ PATRIMONIO DA REGISTRARE

CAPO 1 - EDIFICI ALTI E MEDIO-ALTI. IACP E SIMILI 026
ART. 11 (Z.T.O. B3.1: Edifici alti e medio - alti)
ART. 12 (Z.T.O. B3.2: Edilizia economica popolare)
ART. 13 (Z.T.O. B3.3: Lotti ex PDL)

CAPO 2 - NUOVE VILLE 030
ART. 14 (Z.T.O. B3.4: Nuove ville)

CAPO 3 - INSEDIAMENTI ISOLATI 032
ART.15 (Case singole)

PARTE II/ PATRIMONIO DA RIDESTINARE

CAPO 4 - INSEDIAMENTI VARI 034
ART.16 (Z.T.O. B4.1 : Insediamenti riconvertibili)

PARTE III/ PATRIMONIO DA COMPLETARE

CAPO 5 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE 037
ART. 17 (Z.T.O. B5.1: Zone a bassa densità)
ART. 18 (Z.T.O. B5.2: Zone a normale densità).

TITOLO V - PAESE NUOVO

PARTE I/ PATRIMONIO DA COSTITUIRE

CAPO 1 - ESPANSIONE RESIDENZIALE 043
ART. 19 (Z.T.O. C1: PDL o PRPC vigenti)
ART. 20 (Z.T.O. C2: Zone a impianto semplice)
ART. 21 (Z.T.O. C3: Zone a impianto articolato).
ART. 23 (Z.T.O. CS: Zone trasformabili)

TITOLO VI - AGRICOLTURA E AMBIENTE

	PARTE I/ PATRIMONIO DA DIFENDERE	
CAPO I – CAMPAGNA.....		052
ART. 24 (Z.T.O. E2: Aree agricole - forestali)		
ART. 25 (Z.T.O. E4: Aree agricole - paesaggistiche)		
ART. 26 Z.T.O. E5: Aree agricole preminenti)		
ART. 27 (Z.T.O. E6.1: Aree agricole per eccellenza)		
	PARTE II/ PATRIMONIO DA CONTROLLARE	
CAPO 2 - INSEDIAMENTI AGRICOLI-ABITATIVI.....		063
ART. 28 (Fattorie esistenti)		
	PARTE III/ PATRIMONIO DA REGOLAMENTARE	
CAPO 3 - AGRICOLTURA E TURISMO.....		066
ART.29 (Ambiti agrituristici)		
	PARTE IV/ PATRIMONIO DA TUTELARE	
CAPO 4 - TUTELA AMBIENTALE.....		069
ART. 30 (Ex Parco naturale dell’Isonzo)		
	PARTE V/ PATRIMONIO DA INVENTARE	
CAPO 5 - PROTEZIONE AMBIENTALE.....		072
ART. 31 (Area agricola centrale/Parco agricolo)		
ART. 32 (Z.T.O. E6.2: Verde agricolo degli abitati).		
ART. 33 (Alberature)		
	<u>TITOLO VII - PRODUZIONE</u>	
	PARTE I/ PATRIMONIO DA CONFERMARE O RILOCALIZZARE	
CAPO 1 - INSEDIAMENTI industriali - ARTIGIANALI ESISTENTI.....		077
ART. 34 (Z.T.O. D3.1: Insediamenti singoli)		
ART. 35 (Z.T.O. D3.2: Ex PDL e relativo ampliamento)		
	PARTE II/ PATRIMONIO DA SVILUPPARE	
CAPO 2 - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO.....		082
ART. 36 (Z.T.O. D2.1: Ex PIP)		
	<u>TITOLO VIII - COMMERCIO</u>	
	PARTE I/ PATRIMONIO DA CONFERMARE	
CAPO 1 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI.....		087
ART. 37 (Z.T.O. H3.1: Insediamenti singoli)		
	PARTE II/ PATRIMONIO DA SVILUPPARE	
CAPO 2 - GRANDE DISTRIBUZIONE.....		089
ART. 38 (Z.T.O. HC-HC/V: Centro commerciale).		
	<u>TITOLO IX - OSPITALITA’</u>	
	PARTE I/ PATRIMONIO DA CONFERMARE	
CAPO 1 - IMPIANTI ALBERGHIERI ESISTENTI.....		093
ART. 39 (Z.T.O. Hotel 1 : Alberghi in funzione)		
	PARTE II/ PATRIMONIO DA SVILUPPARE	
CAPO 2 - IMPIANTI ALBERGHIERI IN FIERI.....		095
ART. 40 (Z.T.O. Hotel 2: PDL o PRPC vigenti)		
	<u>TITOLO X - SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE MILITARI</u>	
	PARTE I/PATRIMONIO DA ADEGUARE AL D.P.G.R. 0126/1995	
CAPO 1 – STANDARD.....		098
ART. 41 (Z.T.O. P1: Servizi e attrezzature collettive ordinarie)		
CAPO 2 – EXTRASTANDARD.....		101
ART. 42 (Z.T.O. P.2: Servizi e attrezzature collettive straordinarie)		
	PARTE II: PATRIMONIO DA INTEGRARE (AUSPICIO PER LA CITTA’ FUTURA)	
CAPO 3 - ATTREZZATURE MILITARI.....		104

ART. 43 (Caserme)

TITOLO XI - INFRASTRUTTURE VIARIE

PARTE I/ PATRIMONIO DA RISTRUTTURARE

CAPO 1 - VIABILITA' MECCANICA 107

ART. 44 (Strade)

ART. 45 (Passerella)

PARTE II/ PATRIMONIO DA REALIZZARE

CAPO 2 - VIABILITA' ALTERNATIVA 110

ART. 46 (Piste ciclabili)

PARTE III/ PTRIMONIO DA UTILIZZARE (A SCALA REGIONALE)

CAPO 3 - FERROVIA MANCATA..... 111

ART. 47 (Sede ferroviaria abbandonata in corso di costruzione)

TITOLO XII - ALTRE INFRASTRUTTURE

CAPO 1 - LINEE ENERGETICHE E CONDUTTURE INTERRATE O AEREE 113

ART. 48 (Impianti tecnologici)

TITOLO XIII - RISPETTI, SERVITU' E VINCOLI

CAPO 1 - FASCE DI RISPETTO E SERVITU' 116

ART. 49 (Fasce di rispetto stradale)

ART. 50 (Fasce di rispetto ferroviario)

ART. 51 (Fasce di rispetto delle acque)

ART. 52 (Servitù degli impianti tecnologici)

CAPO 2 - AREE DI RISPETTO 122

ART. 53 (Aree di rispetto cimiteriale)

ART. 54 (Aree di rispetto dei depuratori)

CAPO 3 - OGGETTI DI VINCOLO 125

ART. 55 (Rischi naturali)

ART. 56 (Monumenti)

ART. 57 (Bellezze paesaggistiche)

ART. 58 (Beni ambientali)

TITOLO XIV-VARIE E DEROGHE

CAPO I - DISPOSIZIONI PARTICOLARI 131

ART. 59 (Ambiti per il controllo dei cambi di destinazione d'uso).

ART. 60 (OOPP nelle zone dei servizi e delle attrezzature collettive)

ART. 61 (Patrimonio edilizio esistente)

ART. 62 (Dispositivi vari).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I
FINALITA', CONTENUTI E ELEMENTI, DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE,
ADOZIONE E APPROVAZIONE, VALIDITA' TEMPORALE E VARIANTI
(estratto L.R. 52/1991)

Le norme del presente piano recepiscono le “Definizioni generali” e la “Definizione della destinazione d’uso degli immobili” così come definite delle L.R. n. 19 del 11.11.2009 e relativo Regolamento di attuazione “Codice Regionale dell’Edilizia”, L.R. n. 26 del 21 dicembre 2012 e L.R. n. 5 dell’8 aprile 2013.

Note:

- per l’adeguamento degli indici di fabbricabilità è stata applicata la riduzione del 30% con arrotondamento per difetto dell’ultima cifra intera;
- per la z.t.o. “HOTEL 3: Nuovi alberghi” è stata applicata la riduzione del 10% con arrotondamento per eccesso dell’ultima cifra intera;
- l’adeguamento alla L.R. 19/2009, alla L.R. n. 26/2012 e alla L.R. n. 5/2013 è stato predisposto limitatamente a quelle modifiche che possono inserirsi in modo organico nel testo delle NTA, rinviando a successiva variante più strutturale quegli adeguamenti che presuppongono una revisione più approfondita delle previsioni urbanistiche del vigente P.R.G.C.;
- il comma relativo alle recinzioni è stato integrato nel rispetto dei contenuti del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- sono state apportate alcune correzioni ad errori materiali contenuti nelle NTA.

Art. 1 (Omissis)

Art. 2 (Omissis)

Art. 3 (Omissis)

TITOLO II
PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Art. 4 (Definizioni)

- Parametri¹:

. LF (limite di fabbricazione MC): esprime la volumetria utile (Vu) edilizia complessiva di una determinata area d'intervento.

. LC (limite di copertura %): esprime il grado percentuale di copertura superficie (SC) del suolo in una determinata area di intervento.

. ST (superficie territoriale HA): concerne le aree edificabili di una stessa zona, comprensive delle urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie agli insediamenti, con la esclusione della rete principale della viabilità destinata dal Piano Regolatore Generale Comunale. 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 aperte al pubblico transito.

. SF (superficie fondiaria MQ): concerne la parte di superficie territoriale di pertinenza degli interventi edilizi. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

. SC (superficie coperta MQ): corrisponde alla superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali escluse:

- 1) le rampe di scale aperte;
- 2) le strutture la cui proiezione ortogonale non superi il limite stabilito dall'art. 17 della L.R. 19/2009 (gli abbaini, terrazze a vasca e poggioli aggettanti, fino alla larghezza massima di 1,60 metri lineari, balconi, rampe, scale aperte, cornicioni o sporti di linda, canne fumarie e torrette da camino) poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, terrazze e poggioli;
- 3) le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'articolo 37 della L.R. 19/2009;
- 4) le tettoie a copertura della superficie per parcheggio (SP) nei limiti dell'art. 16, comma 1, lett. j) della L.R. 19/2009 (di mq. 20,00). La parte eccedente ai 20,00 mq. concorre al calcolo della SC.

Per gli edifici commerciali la definizione di superficie coperta è la sua proiezione ortogonale sul lotto di pertinenza, escluse le pensiline, gli sporti di gronda e gli aggetti a tutela del fabbricato e delle vetrine, a protezione dell'ingresso, e comunque non utilizzate per esposizione di merci (art. 2, comma 1, lett. q) della L.R. 29/2005).

Per gli edifici commerciali la definizione di superficie coperta complessiva di un edificio è la superficie coperta destinata ad attività commerciale, inclusi uffici, depositi, locali di lavorazione e servizi, qualora l'attività si svolga in un edificio su più piani, la superficie coperta complessiva corrisponde alla somma delle superfici dei singoli piani destinate agli usi anzidetti (art. 2, comma 1, lett. r) della L.R. 29/2005).

. Sa (superficie accessoria MQ): corrisponde alla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa

¹ Per eventuali precisazioni cfr. Titolo III, Capo 1, articolo 32 delle Norme di attuazione del P.U.R., articolo 3 della L.R. n. 19/2009 e Decreto del Presidente della Regione 20.01.2012, n. 018/Pres.

ascensori, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre.

. SS (superficie scoperta MQ): corrisponde all'area del lotto libera da costruzioni.

. SU (superficie utile MQ): corrisponde alla superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre, dei vani scala e di tutte le superfici accessorie.

. SV (superficie di vendita MQ): corrisponde alla superficie omonima secondo quanto disposto dalla L.R. 29/2005 e s.m.i..

. SCCC (superficie coperta complessiva commerciale): corrisponde alla superficie coperta destinata ad attività commerciale, inclusi uffici, depositi, locali di lavorazione e servizi; qualora l'attività si svolga in un edificio a più piani, la superficie coperta complessiva commerciale corrisponde alla somma dei singoli piani destinate agli usi anzidetti (ai sensi dell'art. 2, 1 comma, lett. r) della L.R. 29/2005 e s.m.i..

. SM (superficie min. di intervento MQ): esprime la dimensione minima dell'area di cui l'imprenditore agricolo deve dimostrare la proprietà.

. H (altezza degli edifici ML): è la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato come da progetto, con indicazione del caposaldo o dalla quota del marciapiede esistente, in corrispondenza del sedime dell'edificio, sino alla intersezione dell'intradosso del solaio di copertura dell'edificio posto alla quota più elevata con il filo esterno della facciata, e in caso di:

- 1) coperture a falda lineare con pendenza inferiore al 45% o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza inferiore al 45%, è esclusa dalla misura la superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;
- 2) coperture a falda lineare con pendenza superiore o uguale al 45% o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza superiore o uguale al 45%, si aggiunge il 50% della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura, con l'esclusione della superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;
- 3) coperture a falda unica, sia curva che lineare, si aggiunge il 50% della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio;
- 4) manufatti costituenti volumi tecnici, tralicci per le linee elettriche o telecomunicazioni, serbatoi idrici, canne fumarie, torrette da camino e simili, emergenti dalla copertura sono esclusi dal calcolo dell'altezza purchè pertinenti all'edificio.

Qualora la quota media del terreno sistemato risulti superiore di ml. 0,80 alla quota media del terreno naturale, l'altezza dell'edificio sarà data dalla differenza tra la quota media del terreno naturale e l'intradosso del solaio di copertura dell'edificio.

. Hu (altezza utile dell'unità immobiliare ML): corrisponde alla distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto, escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30% dell'area del locale, tenuto conto che nel caso di:

- 1) travature a vista, la misura si effettua tra il piano di calpestio e il soffitto o del tavolato;
- 2) locali aventi soffitti inclinati ad una o più pendenze o curvi, la misura si effettua applicando la compensazione delle altezze prevista dall'art. 3 della L.R. 44/1985 a prescindere dalla destinazione d'uso dei locali;
- 3) locali aventi soppalchi o altezze di pavimento diverse, l'altezza utile è verificata per ciascuna di esse secondo i criteri di cui ai punti precedenti.

. Vu (volume utile MC): corrisponde al volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (SU) per le relative altezze utili (Hu).

. Vt (volume tecnico MC): corrisponde al volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge.

. IT (indice di fabbricabilità territoriale MC/HA): rappresenta il volume edilizio massimo e, ove previsto, minimo, espresso in mc., costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale ST.

. IF (indice di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): rappresenta il volume edilizio massimo e, ove previsto, minimo, espresso in mc., costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria SF.

. Dt (densità territoriale): rappresenta il rapporto tra abitanti insediati od insediabili in una zona e la sua superficie territoriale (ST) espressa in ha.

. Df (densità fondiaria): rappresenta il rapporto tra abitanti insediati o insediabili in una data zona e la sua superficie fondiaria (SF) espressa in metri quadrati.

. UT (grado di utilizzazione della superficie territoriale %): è il rapporto percentuale della SF sulla ST.

. Q (rapporto di copertura $SC/SF \times 100$): il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale esistente tra la superficie coperta (SC) riferita a tutte le opere edificate o da edificare e la superficie fondiaria (SF).

. HH (altezza dei fabbricati PIANI N.): esprime il numero di piani fuori terra equivalenti a un modulo di ML 3,00 (tra due piani di calpestio), esclusi sottotetto e seminterrato. I piani fuori terra vanno riferiti alla quota del terreno naturale o a quello sistemato che non sia superiore a quello naturale di ml. 0,80.

. VL (indice di visuale libera ML/ML): misura il rapporto tra la distanza dei fabbricati dai confini del lotto e le rispettive H.

. DF (distacco tra i fabbricati ML): misura la distanza radiale tra i punti più prossimi di due o più fabbricati, esclusi i corpi completamente interrati.

. DC (distanza dei fabbricati dai confini ML): misura la distanza minima in proiezione orizzontale dai

confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio. Nel caso di unica proprietà è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona.

. DS (distanza dei fabbricati dalla strada ML): misura la distanza minima in proiezione orizzontale dal confine stradale al perimetro della superficie coperta dell'edificio. Per confine stradale si intende il limite di proprietà pubblica ovvero al limite delle strade di progetto.

. Sp (superficie per parcheggi MQ): corrisponde all'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.

. PS (superficie dei parcheggi stanziali MQ/MC di volume utile): corrisponde allo standard - posti macchina inerente ai fabbricati, di cui alla legge 122/1989.

. PR (superficie dei parcheggi di relazione MQ/ABITANTE o N/ADDETTO o % o % SV): corrisponde alla Sp inerente alle zone, di cui al D.P.G.R. 0126/1995. Si calcola sulla base di 150 MC/ABITANTE o di 50 ADDETTI/ETTARO o di % della SU degli edifici di pertinenza o di % della SV autorizzata. Ai sensi dell'art. 110, 2 comma, della L.R. 29/2005 e s.m.i. non corre l'obbligo del rispetto alla % SV nel caso di attività commerciali site in strutture edificate prima della data del 18.06.2003.

Ai sensi dell'allegato B-bis della L.R. 29/2005 e s.m.i.:

- a) nel caso di attività commerciali alimentari e miste (con esclusione quindi delle attività commerciali solo "non alimentari" di qualsiasi tipo) con superficie di vendita superiore a 400 mq., queste devono essere dotate di un'area di parcheggio pertinenziale riservata al carico e scarico delle merci, nonché al parcheggio dei veicoli merci. Tali aree devono essere delimitate rispetto a quelle destinate alla clientela quanto meno con una idonea segnaletica orizzontale e verticale;
- b) nel caso di attività commerciali (di qualsiasi merceologia) con superficie di vendita superiore a 1.500 mq., queste:
 - devono essere dotate di un'area di parcheggio pertinenziale riservata al carico e scarico delle merci, nonché al parcheggio dei veicoli merci. Tali aree devono essere delimitate con alberature e/o elementi artificiali, eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli della clientela. Inoltre è "preferibile, ove possibile" realizzare due innesti separati, per le merci e la clientela, su strade pubbliche diverse;
 - oltre agli specifici standard da destinare ai parcheggi della clientela (determinati per tipologia merceologica di vendita), devono individuare apposite aree di parcheggio per il personale addetto calcolate nella misura di un posto-macchina ogni due addetti impegnati nell'attività commerciale;
- c) nel caso di aree per attività commerciali all'ingrosso, queste devono essere dotate di un'area di parcheggio pertinenziale nel rispetto di quanto stabilito all'Allegato B-bis, comma 1, lett. e) della L.R. 29/2005 e s.m.i..

. Coperture a verde: si intendono le coperture dotate di un sistema complesso multistrato composto da elementi realizzati nel rispetto dei requisiti previsti dalla norma UNI 11235. In particolare, dovranno essere sempre presenti, singolarmente od in forma aggregata, i seguenti elementi: 1. elemento portante (solaio), 2. elemento di tenuta, 3. elemento di protezione dall'azione delle radici, 4. elemento di protezione meccanica, 5. elemento drenante, 6. elemento di accumulo idrico, 7. elemento filtrante, 8. strato colturale, 9. strato di vegetazione. Lo strato colturale sul quale radifica la vegetazione dovrà

avere spessore medio a compattazione avvenuta non inferiore a cm. 12.

- Definizioni generali:

In applicazione del combinato disposto degli artt. 3 e 5 della L.R. 19/2009, nonché al fine di migliorare l'applicabilità delle definizioni di legge con ulteriori e più dettagliate specificazioni, si assumono le seguenti definizioni:

Abbaino: costruzione sporgente dalla copertura del tetto, atta a consentire l'areazione e illuminazione dei vani abitabili e non abitabili.

Abbattimento di barriere architettoniche su edifici o unità immobiliari esistenti: gli interventi e le opere rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché tutti gli interventi e le opere necessari a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), e successive modifiche, e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità.

Adeguamento igienico-funzionale di edifici esistenti: tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unità immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa.

Area funzionalmente contigua: l'area suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri.

Balcone - Poggiolo: superficie praticabile, aperta, con semplici funzioni di affaccio e dotata di parapetto, costituita da una struttura orizzontale, anche sporgente dalla facciata.

Bussola: spazio chiuso, esterno all'edificio, specificatamente atto a proteggere gli ingressi degli edifici dalle intemperie.

Chiostrina o cavedio: spazio scoperto, interno all'edificio, per la ventilazione di vani scala, servizi igienici, corridoi, i locali di servizio e per il passaggio delle canalizzazioni.

Corte: spazio scoperto delimitato lungo il perimetro da edifici o da fabbricati accessori, destinato essenzialmente ad illuminare ed areare i vani degli edifici e destinato subordinatamente anche ad altre funzioni quali il transito pedonale e veicolare ed il parcheggio.

Costruzione: struttura realizzata fuori e/o entro terra, o ad essa stabilmente infissa con l'impiego di qualsiasi materiale, indipendentemente dalla durata, dalla modalità di costruzione e dalla metodologia

di installazione al suolo, che non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, come definiti dal vigente Codice della Strada.

Costruzione precaria: struttura di facile rimozione, destinata a soddisfare esigenze contingenti e temporanee e ad essere rimossa dopo l'uso.

Edificio: costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi.

Elementi costitutivi dell'edificio fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani.

Facciata: lato esterno di una costruzione delimitato alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno, oppure con il marciapiede o con altra costruzione sino all'incrocio dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

Facciata fuori terra del piano seminterrato: parte fuori terra di una costruzione seminterrata, delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno sistemato, o il marciapiede, sino all'estradosso del solaio immediatamente superiore.

Isolato: ambito edificato delimitato da viabilità pubbliche o di uso pubblico.

Intercapedine: spazio chiuso compreso fra due superfici ravvicinate e per lo più parallele, con funzioni d'isolamento.

Lastrico solare: tetto piano praticabile di un edificio.

Parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura.

Parete finestrata: è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile.

Pertinenza: costruzione che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, è posta in un durevole rapporto di subordinazione con l'edificio esistente, per renderne più agevole e funzionale l'uso. La pertinenza non è una parte essenziale dell'edificio, può essere funzionalmente autonoma ma deve essere realizzata in adiacenza all'edificio principale.

Piani:

- Piano fuori terra: piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento (piano di calpestio) si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione, o dal marciapiede.
- Piano interrato: piano di un edificio, il cui intradosso in ogni suo punto perimetrale abbia quota inferiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione, o dal marciapiede.
- Piano seminterrato: piano di un edificio che non rientra nei punti precedenti.

Porticato: spazio coperto del piano terra di una costruzione, aperto su tre lati, avente relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello che presupponga il passaggio o la sosta di persone (può essere formato da appositi pilastri che sorreggono il piano superiore).

Rampa: serie di gradini compresa fra due pianerottoli di una scala o piano inclinato carrabile – pedonabile.

Sagoma dell'edificio: la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici.

Scala: struttura fissa costituita da una serie di gradini e disposta secondo un piano inclinato, generalmente suddivisa in più rampe intramezzate da pianerottoli, che consente alle persone di superare dei dislivelli.

Serre: le serre si suddividono in:

- Serre a terra costituite da strutture mobili realizzate con centine facilmente amovibili e trasportabili, ricoperte da fogli di materiale plastico o vetro.
- Serre permanenti, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale che sia costituito da strutture ancorché prefabbricate stabilmente ancorate al suolo, dotate di murature o con coperture o chiusure laterali fisse.

Soppalco: struttura orizzontale praticabile, aggiuntiva rispetto ai piani dell'edificio, ottenuta interponendo un solaio orizzontale all'interno di un vano, ed avente almeno un lato completamente aperto sul vano soppalcato.

Terrazzo: superficie piana a cielo aperto, praticabile a livello del terreno circostante o a livelli ad esso superiori e dotata di parapetto destinato prevalentemente al soggiorno di persone

Tettoia – pensilina: Costruzione aperta che comprende strutture, orizzontali o inclinate, costituenti copertura di spazi scoperti qualora non presenti tamponature, strutture e murature per più del 50% della superficie laterale.

Timpano: superficie di una facciata racchiusa tra l'intradosso della copertura a falde inclinate o curve e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata.

Unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendentemente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato.

Vano: spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti in muratura, legno, vetro, ecc.....

Veranda: costruzione priva di individualità propria, destinata ad integrare il restante edificio con la funzione di riparare dalle intemperie e dagli agenti atmosferici, con strutture vetrate per più del 60% della superficie laterale.

TITOLO III
PAESE ORIGINARIO

PARTE I/ PATRIMONIO DA CONSERVARE

CAPO I- CITTA' INTERNA

Art. 5 (Z.T.O. A: Insediamento storico della Fortezza)

(definizione)

- La categoria urbanistica dell'Insediamento storico della Fortezza costituisce zona territoriale omogenea e concerne la città murata.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera A.

(destinazione)

- La zona è destinata al rilancio del ruolo comprensoriale della città nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici: residenziale, commerciale al dettaglio: con SV fino a 400 mq. per tutti i settori merceologici e con SV fino a 600 mq. per il settore merceologico non alimentare, servizi, alberghiera, ricettivo-complementare, direzionale e servizi e attrezzature collettive.

- E' auspicabile un generale processo di aggiornamento edilizio senza alterazione dell'impianto urbanistico e tipologico, e nei limiti della salvaguardia storica – artistica - ambientale.

- Ammesso, per le sole attività commerciali al dettaglio, il cambio di destinazione d'uso finalizzato alla creazione o all'ammodernamento di impianti igienici, qualora mancanti, nel rispetto delle vigenti norme sanitarie.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

Di rilevanza urbanistica:

4 c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1) senza demolizione e ricostruzione.

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione straordinaria (art. 4, c. 2).
- c) Interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- In attuazione del P.R.P.C. vigente gli interventi di cui alle lettere c) (art. 4, c. 1) - c) (art. 4, c. 2) avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), quello di cui alle lettere a) - b) - d) (art. 4, c. 2) mediante segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) o denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18).

- Il P.R.P.C. potrà individuare al suo interno eventuali altre categorie urbanistiche e anche comparti da assoggettare a ulteriori livelli di pianificazione particolareggiata di iniziativa pubblica o privata.

(tipologia)

- Cfr. P.R.P.C. di riferimento.

(indici e prescrizioni)

- Cfr. P.R.P.C. di riferimento.

- Al termine del periodo di efficacia del piano attuativo permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre condizioni urbanistiche stabilite dal P.R.P.C..

- I parcheggi di relazione (PR) sono individuati nell'ambito dell'azonamento del P.R.G.C..

- Per le attività commerciali al dettaglio dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura, salvo deroghe di legge, di almeno:

- il 60% della SV, per attività fino a 400 mq.;
- il 150% della SV, per attività fino a 600 mq..

- Delle sovrastrutture fittizie dal punto di vista storico potrà essere imposta la demolizione senza ricostruzione.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

CAPO 2- CITTA' ESTERNA

Art. 6 (Z.T.O. B0: Zona residenziale di interesse storico-ambientale)

(definizione)

- La zona omogenea B0 ricomprende al suo interno la categoria urbanistica dei Vecchi borghi mercantili e parte dei vecchi borghi agricoli, costituisce zona territoriale omogenea e concerne parti originarie di città con caratteristiche simili alle zone A del PUR. Si tratta di edifici e complessi di edifici di origine diversa: rurale, commerciale, residenziale. Di fabbricati che nel loro insieme presentano un pregio architettonico ed ambientale, di costruzioni che hanno sostituito quelle originali e di altri manufatti posteriori, compresi gli annessi, le aree di pertinenza e gli spazi inedificati funzionali, il sistema delle corti comuni e dei cortili, degli orti e degli altri elementi legati all'impianto urbano e sociale originario.

- Il P.R.G.C. si propone di conservare le caratteristiche tipologiche e storiche significative ancora presenti, ammettendo integrazioni volumetriche, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dominanti, al fine di promuovere in forma diretta, ma controllata, il recupero e il consolidamento delle funzioni insediate. Le permanenze di pregio architettonico ambientale e le relative pertinenze dovranno essere conservate nella loro entità morfologica originaria. I manufatti di nuova edificazione dovranno uniformarsi alla tipologia tradizionale dei tessuti edilizi dei quali fanno parte, sotto il profilo dei volumi, delle altezze, dei caratteri, nel rispetto degli elementi e dei materiali, anche per quanto riguarda coperture, infissi ed elementi accessori.

(rappresentazione)

- La zona B0 è stata perimetrata e riportata su base catastale nelle allegate tavole grafiche (cfr. "Allegato 2 – Categorie di intervento dei fabbricati in zona B0" delle presenti norme) dove sono

indicate le categorie d'intervento riferite ai singoli edifici. Tav. PAI 1 – zonizzazione PAI scala 1:5000.

(destinazione)

- Nell'ambito delle z.t.o. B0 sono ammesse, le seguenti destinazioni d'uso degli immobili, così come definite dalla legge⁽²⁾:

⁽²⁾ Alla data di adozione delle presenti NTA: L.R. 19/2009, art. 5 (Definizione delle destinazioni d'uso degli immobili).

"1. Ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi, le destinazioni d'uso degli immobili sono distinte nelle seguenti categorie:

a) residenziale: superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo;

b) servizi: superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;

c) alberghiera: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive, turistiche, alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, villaggi turistici, strutture ricettive a carattere sociale e residenze turistico-alberghiere;

d) ricettivo-complementare: superfici destinate ad attrezzature ricettive-turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi;

e) direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:

1) ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farm e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;

2) sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitari e riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;

3) istruzione: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;

4) ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;

f) commerciale al dettaglio: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui alla lettera c), e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore;

g) commerciale all'ingrosso: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;

h) trasporto di persone e merci: superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;

i) artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b);

j) industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;

k) agricola e residenziale-agricola: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle lettere l), m) e n), nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo;

l) artigianale-agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;

m) commerciale agricola: superfici di unità immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;

- a. residenziale;
- b. servizi, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- c. alberghiera;
- d. direzionale; con l'esclusione di unità immobiliari destinati a dancing e discoteche;
- e. commerciale al dettaglio con SV fino a 400 mq;
- f. servizi e attrezzature collettive.

(procedura)

- La zona si attua per intervento diretto, in base alle indicazioni grafiche contenute nelle cartografie, Allegato 2 delle presenti norme, distinte per singoli edifici e nel rispetto delle modalità costruttive precisate nei punti successivi del presente articolo.

- Con riferimento alle definizioni della legge ⁽³⁾ gli interventi ammessi sono i seguenti:

n) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri, riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabili, individuati con deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di pianificazione territoriale di concerto con l'Assessore competente in materia di risorse rurali;

o) servizi e attrezzature collettive: le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse."

⁽³⁾ Alla data di adozione delle presenti NTA: L.R. 19/2009, art. 4 (Definizione degli interventi edilizi).

1. Ai fini della presente legge gli interventi aventi rilevanza urbanistica e edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno inedito o sul patrimonio edilizio esistente riconducibili alle seguenti categorie:

a) nuova costruzione: interventi rivolti alla trasformazione edilizia e infrastrutturale di aree libere attuata con qualsiasi metodo costruttivo; sono considerati tali, salva diversa disposizione della legge:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione permanente su suolo inedito di manufatti, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività ricettiva-turistica dallo strumento urbanistico comunale;

6) la realizzazione di manufatti pertinenziali di edifici esistenti che le norme tecniche dello strumento urbanistico comunale, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale, paesaggistico e storico-culturale delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali o la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico comunale;

b) ampliamento: interventi rivolti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni e della sagoma delle costruzioni esistenti;

c) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti; tali interventi comprendono:

1) l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;

2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;

3) la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche e le disposizioni della presente legge;

d) ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa;

e) trasformazione territoriale: interventi diretti a produrre effetti sull'equilibrio ambientale pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, volti principalmente:

- attività edilizia libera con le limitazioni previste al comma successivo;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con le specificazioni riportate al comma successivo;
- ampliamento;
- nuova costruzione;
- demolizione.

- Nelle allegate schede grafiche (Allegato 2) sono classificati singoli edifici e le aree comprese all'interno della Zona B0 in base alle categorie di intervento consentite su di essi, in rapporto al loro particolare valore architettonico, storico, culturale e documentale ed alle loro caratteristiche di pregio ambientale, tipologia, qualità architettonica, epoca di costruzione e stato di conservazione.

- Sono indicati gli edifici soggetti a:

1) allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali;

2) alla realizzazione di serre permanenti, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo, dotate di murature o con coperture o chiusure laterali fisse;

3) a intervenire sui corsi d'acqua e sulle aree boscate e non riconducibili agli interventi di difesa idrogeologica previsti dalle leggi regionali di settore.

2. Ai fini della presente legge gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno inedificato o sul patrimonio edilizio esistente. Tali interventi sono riconducibili alle seguenti categorie:

a) manutenzione ordinaria, consistenti in:

1) riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi, serramenti e parti non strutturali degli edifici o delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che implicino incremento degli standard urbanistici;

2) opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti;

3) attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale delle sue parti, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio e sulle aree di pertinenza espressamente definiti di manutenzione ordinaria dalle leggi di settore;

b) manutenzione straordinaria: consistenti in tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nelle opere per lo spostamento, l'apertura o la soppressione di fori esterni, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari esistenti;

c) restauro e risanamento conservativo: rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché l'aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento senza modifiche alla sagoma, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se espressamente previsti per la tipologia di intervento ovvero per la specifica area individuata dallo strumento urbanistico; rientrano in tale categoria gli interventi di conservazione tipologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali; resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati;

d) attività edilizia libera: l'insieme di opere di tipo manutentivo o di nuova realizzazione espressamente individuate dalla legge e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e che come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia⁽⁴⁾ con una specifica per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia vincolata al mantenimento delle pareti perimetrali (svuotamento dell'edificio) ed a demolizione e ricostruzione con il mantenimento della sagoma e delle caratteristiche tipologiche esistenti;
- demolizione.

- Sono inoltre individuate:

- le aree sulle quali sono consentite la nuova costruzione compresi gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione;
- elementi da tutelare (androni e/o portici passanti);
- le aree a verde;
- i fronti da conservare.

- Le categorie d'intervento sono le seguenti:

a. Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo.

Sono gli edifici di maggiore pregio storico, documentale architettonico ed ambientale, dei quali interessa la conservazione della composizione delle facciate, dell'impianto edilizio, della tipologia e delle caratteristiche costruttive, associata al mantenimento del loro rapporto con gli spazi inediti privati e collettivi. Sono compresi in questa categoria gli edifici di notevole valore storico o artistico e quegli edifici, anche non residenziali, che, pur essendo di minor pregio di quelli della categoria precedente, hanno mantenuto inalterate nel tempo le caratteristiche tipologiche, fisiche e formali originarie.

Le categorie d'intervento sono le seguenti:

a1) interventi compresi in attività edilizia libera con le limitazioni previste al comma successivo;

a2) interventi di manutenzione come definiti dalla legge⁽⁵⁾, limitatamente a quegli interventi che interessano la parte esterna dei muri perimetrali dei fabbricati, ovvero consistono nel rifacimento totale dell'intonaco e del rivestimento esterno degli edifici con la prescrizione che devono essere mantenute le caratteristiche e le colorazioni in essere; la sostituzione dei serramenti esterni con il mantenimento dell'aspetto tipologico e delle colorazioni in essere. E' consentita la sostituzione del solaio di interpiano senza modificazioni della quota d'imposta rispettando le tecniche del restauro. Per questi fabbricati, con questa tipologia d'intervento non è consentita l'apertura e/o la soppressione dei fori esterni;

a3) interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti dalla legge⁽⁶⁾.

- In caso di particolari e documentate esigenze sono ammessi gli interventi volti all'aumento delle unità immobiliari.

b. Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia.

Si tratta di edifici residenziali e di accessori costruiti sull'impianto originale ed in seguito modificati e adeguati con caratteristiche compatibili con la zona o che possiedono una certa dignità formale riferibile alla data della loro costruzione. Di questi edifici interessa la conservazione dell'impianto generale originale, del loro rapporto con l'ambito urbano e l'adeguamento formale, riferito all'epoca di costruzione e il mantenimento delle peculiarità compatibili con le caratteristiche della zona.

Per questi edifici sono consentiti:

b1) interventi compresi in attività edilizia libera con le limitazioni previste al comma successivo;

b2) interventi di manutenzione straordinaria come definiti dalla legge⁽⁷⁾;

b3) interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti dalla legge⁽⁸⁾;

b4) interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dalla legge⁽⁹⁾. Gli interventi dovranno rispettare le

⁽⁴⁾ Alla data di adozione delle presenti NTA: vedi riferimento n. 8.

⁽⁵⁾ Alla data di adozione delle presenti NTA: vedi riferimento n. 8.

⁽⁶⁾ Alla data di adozione delle presenti NTA: vedi riferimento n. 8.

⁽⁷⁾ Alla data di adozione delle presenti NTA: vedi riferimento n. 8.

⁽⁸⁾ Alla data di adozione delle presenti NTA: vedi riferimento n. 8.

⁽⁹⁾ Alla data di adozione delle presenti NTA: vedi riferimento n. 8.

modalità costruttive indicate ai punti successivi;

b5) interventi di ristrutturazione edilizia con le seguenti limitazioni:

- Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia con conservazione dell'involucro esterno sono consentiti tutti gli interventi che comportano l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso, la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti.
 - Gli interventi di sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura che presentano la caratteristica di struttura a vista saranno soggette a intervento di ripristino. Negli interventi di ripristino dovranno essere mantenute le stesse quote di gronda e di colmo.
 - Gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura (salvi gli interventi di ripristino per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista) potranno essere operate modificazioni di quota finalizzate ad un generale miglioramento igienico dell'edificio purché non comportino modifiche o intersezioni alle finestrate.
 - In caso di impossibilità di raggiungere le altezze minime interne prescritte dalla normativa vigente per i vani abitabili e accessori, sarà consentito procedere alla sopraelevazione del fabbricato in modo tale da consentire il soddisfacimento delle prescrizioni previste dalla legge per le altezze minime dei locali nei centri storici⁽¹⁰⁾, avendo la massima cura di apportare le modifiche minime possibili al posizionamento ed al ritmo dei fori di facciata ed eventualmente riproponendone quelli tradizionali. In caso di crollo parziale delle murature esterne si deve procedere alla ricostruzione delle parti crollate avendo la massima cura nel riproporre le forme originali adattando alla ricostruzione i materiali, o parti di essi, che componevano le parti crollate stesse.
 - Le facciate che non prospettano la pubblica via e che non presentano elementi tipologici o architettonici di valore possono essere anche demolite e ricostruite. In quest'ultimo caso la tipologia della nuova facciata si dovrà armonizzare con quella della restante parte del fabbricato.
 - Le facciate prospicienti la pubblica via, individuate nelle tavole di zonizzazione del piano come "fronte edilizio" devono essere mantenute e recuperate alla loro conformazione originale. Nella eventualità che il mantenimento di queste facciate, in corso d'opera, non risulti tecnicamente possibile causa situazioni di degrado tali da recare pregiudizio alla incolumità delle persone e dei lavoratori si ammette anche la loro demolizione, per le parti o complete, nel quale caso le nuove facciate devono riproporre la stessa composizione architettonica della facciata demolita, utilizzando materiali di finitura uguali a quelli della facciata originaria (masselli in pietra, intonaci al civile ecc.). Si possono ammettere lievi ricalibrature dei fori delle aperture (minori del 10% delle dimensioni originali).

- Sono consentiti gli interventi volti all'aumento delle unità immobiliari.

c. Nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni.

Le nuove costruzioni sono ammesse all'interno dei perimetri indicati nelle allegate schede grafiche (Allegato 2) con tratto di colore rosso. Il perimetro indica il massimo sviluppo in pianta del nuovo fabbricato. All'interno di tali perimetri possono essere ricompresi anche edifici soggetti a demolizione. Se non diversamente specificato, l'altezza massima dei nuovi fabbricati non potrà essere superiore a quella dell'edificio adiacente o circostante.

⁽¹⁰⁾ Alla data di adozione delle presenti NTA: L.R. 44/1985, art. 5 (Altezze minime dei vani nei centri storici)

"Per gli interventi su edifici compresi nelle zone A, delimitate ai sensi dell' articolo 34 delle <<Norme di attuazione>> del Piano urbanistico regionale generale per i quali, in base alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di grado subordinato o a norme di altra natura, siano previste unicamente opere di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, e non sia possibile il rispetto dei limiti stabiliti dai precedenti articoli 2 e 3, è consentito il mantenimento delle altezze utili interne preesistenti purché le stesse non risultino inferiori ai seguenti limiti:

- nei vani di cui al primo comma dell'articolo 2, metri 2,20 e rispettivamente, ai fini della compensazione di cui all'articolo 3, metri 1,50;

- nei vani di cui al secondo comma dell'articolo 2, metri 2,00 e rispettivamente, ai fini della compensazione di cui all'articolo 3, metri 1,40.

I limiti di cui al comma precedente valgono anche in caso di ricostruzione di edifici distrutti o demoliti per eventi sismici, purché gli stessi ricadano entro le zone A, come sopra definite, e per i quali gli strumenti urbanistici di grado subordinato prevedano l'obbligo del ripristino delle caratteristiche edilizie, tipologiche ed architettoniche originarie."

Nel caso in cui sugli edifici siano apposte le sigle S1 o S2, l'altezza della nuova costruzione si intende sopraelevata di, rispettivamente, 1 o 2 piani rispetto all'altezza dell'edificio esistente.

Nel caso di edifici soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia contrassegnati con le didascalie P1 o P2 si intende che il numero di piani massimo consentito è di 1 o 2 compreso il piano terra.

L'indice di edificabilità fondiaria non potrà in nessun caso superare il valore di $I_f = 4,00$ mc/mq.

Prima di procedere alla nuova edificazione dovranno essere demoliti tutti i fabbricati soggetti a demolizione compresi all'interno del perimetro delle sagome limite indicate nella allegate schede di progetto (Allegato 2).

Gli interventi di nuova costruzione e ampliamento potranno essere realizzati anche per lotti successivi.

Su tutti i fabbricati esistenti, con esclusione dei fabbricati soggetti a restauro e conservazione tipologica, dove non sono previsti ampliamenti in elevazione o planimetrici è ammesso un ampliamento, una tantum, con una volumetria massima, utile o accessoria, di 100 mc per unità immobiliare, a condizione che l'intervento sia coerente con la tipologia dell'edificio stesso e localizzato in coerenza con quanto indicato ai punti successivi del presente articolo.

Si ammettono interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti secondo le sagome limite indicate nella cartografia allegata.

Dopo l'avvenuta realizzazione delle nuove costruzioni, degli ampliamenti e delle sopraelevazioni saranno sempre possibili:

- interventi compresi in attività libera con le limitazioni previste al successivo comma 9;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di ristrutturazione edilizia di cui precedente punto b4.

d. Edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione

Si tratta di strutture minori, funzionalmente inutilizzabili che costituiscono fattori marginali ed occasionali, motivo di degrado nell'ambito del sistema edificato. Di tali strutture si auspica la demolizione per consentire un migliore utilizzo degli spazi ineditificati privati o collettivi.

Per i fabbricati non prospicienti la pubblica via, privi di ogni valore architettonico ed ambientale che risultino in stato di conservazione fatiscente, si ammette l'intervento di demolizione senza ricostruzione. Se detti fabbricati risultano classificati in altre categorie d'intervento all'interno delle schede progettuali allegate (Allegato 2), l'istanza di demolizione senza ricostruzione dell'immobile è ammessa ma deve essere adeguatamente motivata dimostrando che lo stato di conservazione del fabbricato è tale da non rendere economicamente sostenibile un suo recupero e che tale edificio è privo di ogni valore sotto il profilo architettonico ed ambientale.

Fino alla loro demolizione su tali edifici è consentito esclusivamente:

d1) interventi di manutenzione ordinaria.

e. Aree libere non edificate.

Sono quelle aree comprese nel nucleo edificato di antica formazione ed adiacenti ad esso, che fanno parte integrante dell'insediamento originario e che sono venute a formarsi contemporaneamente ad esso. Tali aree costituiscono un elemento significativo del processo di costituzione dell'aggregato urbano e, per il loro particolare valore ambientale e paesaggistico, devono essere preservate dall'edificazione e tutelate nella loro consistenza e nei loro contenuti funzionali.

e1) Aree verdi. Sono costituite dalle ex braide e campi chiusi che allo stato attuale sono di pertinenza di fabbricati esistenti, utilizzati come orti, giardini, coltivi ecc. Su queste aree sono consentiti gli usi a verde, agricoli, ortofrutticoli e coltivi, possono essere utilizzate anche per la realizzazione di piccoli annessi rustici o alla residenza fino ad un massimo di 50 mc per ogni proprietà. La costruzione di questi fabbricati deve rispettare tutte le indicazioni formali, tipologiche e architettoniche previste ai commi successivi.

- All'interno della zona, sono ammessi gli interventi di attività edilizia libera, così come definiti dalla legge (11), con l'esclusione dei seguenti interventi:

- a) depositi temporanei di merci o di materiali a cielo aperto;
- b) realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, bussole, verande, costruzioni ad uso garage, serre e depositi attrezzi e simili;
- c) interventi per il risparmio energetico che comportano limitate modifiche volumetriche così come previsto all'articolo 37 della LR 19/2009 (Misure per la promozione del rendimento energetico nell'edilizia), su edifici o unità immobiliari esistenti soggetti al solo intervento di restauro e risanamento conservativo e per le loro aree di pertinenza;
- d) installazione di impianti solari termici o fotovoltaici di cui alla lettera m) comma 1), art. 16 della L.R.

(¹¹) Alla data di adozione delle presenti NTA: vedi riferimento n. 8.

19/2009 disposti su falde di edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo;

e) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti e che non alterino la sagoma dell'edificio sugli edifici soggetti a solo intervento di restauro e risanamento conservativo e per le loro aree di pertinenza.

- Con riferimento agli allegati grafici (Allegato 2) dove, con specifica grafia, sono individuati i portoni e gli androni passanti che conservano valore architettonico ed ambientale, all'interno della zona B0, al fine di fornire ulteriore tutela dell'impianto originale e dell'aspetto formale delle aree di conservazione ambientale, si prescrive il mantenimento dei portoni in tutti i loro elementi architettonici e dei porticati passanti che mettono in comunicazione gli spazi privati con la pubblica via.

- Al fine di consentire il ripristino di fabbricati andati distrutti a causa di eventi di forza maggiore, nonché conseguentemente a interventi di demolizione controllata volti a preservare l'incolumità delle persone richiesti dagli Enti competenti, può essere consentita la ricostruzione degli edifici demoliti, nel rispetto del volume e della sagoma originari, in base alle rilevazioni catastali e/o storicamente accertabili. È sempre ammessa l'eliminazione delle superfetazioni. Gli ampliamenti e le nuove edificazioni dovranno integrarsi armonicamente nel sito e con le preesistenze.

- Negli interventi di ampliamento, qualora ammessi, le distanze dai confini e tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici esistenti nella zona, computate senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di interesse ambientale fermo restando il rispetto delle norme stabilite dal Codice Civile.

- Per le nuove costruzioni si applicano le norme stabilite dal Codice Civile.

- E' prescritta la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate dei nuovi edifici e pareti di edifici antistanti, mentre le distanze dai confini sono quelle stabilite dal Codice Civile.

- Gli ampliamenti dovranno mantenere, lungo il fronte strada, gli allineamenti dettati dalle costruzioni preesistenti.

- Tutti gli interventi ammessi avvengono per via diretta, mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire risultati conformi al contesto, mediante la salvaguardia e il reimpiego degli elementi costitutivi del linguaggio edilizio caratteristico della speciale valenza ambientale del luogo, con riferimento ai materiali (finiture, elementi stilistici e decorativi, serramenti, manto di copertura, eccetera), alla composizione (rapporto e regolarità delle forature, proporzioni volumetriche, forma e tecnologia del tetto, eccetera), e sistema costruttivo (tecniche normali con esclusione delle potenzialità iperstatiche del cemento armato).

Altresì nei casi di Ampliamento, Nuova Costruzione, Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione: è richiesta (oltre al mantenimento del *Fronte edilizio*, quando sia individuato) la riproposizione di una forma architettonica simile a quella originaria e il rispetto del seguente abaco tipologico:

- a) Tipologie edilizie. Devono essere mantenute le tipologie originali, nella misura maggiore possibile in relazione alle esigenze funzionali, anche in caso di cambio di destinazione d'uso da annesso rustico a residenza o altri casi analoghi.

- b) Numero dei piani. Il numero dei piani originale non può essere modificato fatti salvi i casi di ampliamenti o sopraelevazione consentite.
- c) Murature esterne ed intonaci esterni. Le pareti perimetrali esterne degli edifici soggetti ad interventi edilizi devono essere mantenute per la maggior parte possibile compatibilmente con le esigenze statiche e igieniche delle stesse. Le pareti perimetrali di nuova realizzazione devono essere costruite in muratura di laterizio o di qualsiasi altro materiale dovranno presentare la faccia in vista con superficie intonacata e tinteggiata, oppure intonacata con intonaco precolorato, nelle tinte pastello chiare o delle terre naturali nelle tonalità presenti in loco.
- d) Tipo di tetto, manto di copertura, pendenze, sporti di linda. I tetti di nuova realizzazione devono essere del tipo a due falde, a capanna, o a padiglione, a tre o quattro falde, le falde devono essere unite in unica linea di colmo. Solo le costruzioni accessorie staccate possono avere tetto ad una falda. In caso di più edifici accorpati, in linea o a schiera, non è necessario che le linee di gronda e di colmo dei diversi edifici coincidano in un livello unico. La pendenza delle falde è compresa tra il 30% ed il 50% e comunque deve essere simile a quella degli edifici limitrofi. Il manto di copertura, anche dei fabbricati accessori, deve essere preferibilmente in tegole di laterizio (coppi comuni); possono essere usate anche tegole in calcestruzzo che riprendano la forma ed il colore di quelle in laterizio. Gli sporti di linda devono riprendere le dimensioni relative ai tipi originali ed essere realizzate con travi in legno, correntini e tavelline di laterizio, oppure in tavolato. E' possibile realizzare cornici di sottotetto in muratura intonacata e sagomata oppure in mattoni posti di punta a formare denti di sega con soprastanti corsi posti ad una testa che riprendano disegni, forme e dimensioni di cornici originali presenti in fabbricati vicini o adiacenti a quello oggetto di intervento.
- e) Ballatoi, poggiali, scale. I poggiali ed i ballatoi previsti negli interventi di progetto sono realizzati nelle posizioni e con le dimensioni simili a quelle riscontrabili nei tipi originali. Sono mantenute le scale esterne esistenti; i materiali da usare nella loro ricostruzione sono quelli usati tradizionalmente: legno, pietra e murature di sostegno intonacate; i parapetti dei ballatoi, dei poggiali e delle scale sono realizzati in legno ad elementi orizzontali oppure in ferro verniciato in tinte scure (bruno, nero, ghisa, canna di fucile) ad elementi verticali e con disegno lineare, simili ai tipi tradizionali; sulle rampe la direzione degli elementi di parapetto in legno segue l'andamento pendente della rampa stessa.
- f) Locale fogolar. Sono conservati i locali sporgenti dal perimetro del fabbricato già destinati a "fogolar" anche se hanno subito il cambio dell'utilizzo. Nei fabbricati con caratteristiche riconducibili al tipo friulano o a corte può essere ricavato un locale sporgente con funzioni che richiamino l'originale utilizzo come "fogolar".
- g) Portici passanti, portoni. I fori dei portoni di portici passanti e di recinzioni esistenti, individuati nelle tavole di piano sono conservati con le rispettive peculiarità e non possono essere tamponati in alcun modo; devono essere conservati anche tutti gli elementi architettonici caratteristici.
- h) Fori di facciata, forma, dimensioni, contorni.
Facciate principali e su fronte strada: i fori delle finestre esistenti sono mantenuti per quanto possibile sia nelle dimensioni sia nella posizione rispetto al fabbricato, i nuovi fori di finestra devono uniformarsi a quelle esistenti e comunque essere rettangolari, allineati verticalmente con rapporto tendente a $h/l = 1,5$ (eventualmente = 1 al piano terra e nel sottotetto) e larghezza generalmente non superiore a ML 0,90. Fatta eccezione per accessi carrai – portali o simili; nel piano sottotetto possono essere anche ellittici con l'asse orizzontale maggiore rispetto a quello verticale e pari alla base degli altri fori di finestra. I fori di facciata di porte o finestre hanno lo spigolo vivo tra la parte interna della spalletta e la parte esterna della muratura perimetrale e sono contornati con profili in pietra naturale o artificiale aventi spessore in mostra non inferiore a cm. 12 e sporgenza dalle pareti di cm. 2-3, tali profili presentano finitura delle facce in vista di tipo bocciardato o trattato a punta a righe diagonali; i fori di facciata possono altresì essere contornati con cornici di intonaco aventi le stesse caratteristiche dimensionali. Sono escluse tutte le altre cornici e contorni. Le eventuali vetrine commerciali sono ricavate nei fori di facciata esistenti con limitati interventi di trasformazione di fori di finestre in fori di porte, mantenendo inalterato il ritmo originale di facciata, con la possibilità di posizionare il serramento arretrato rispetto il foro di facciata per consentire l'apertura verso l'esterno di porte di sicurezza e d'inserire nella luce del foro, inferriate di protezione in barre di acciaio a sezione circolare o poligonale secondo disegni tradizionali. In caso di vetrine previste su ampliamenti si procede in analogia.
Facciate interne: per facciate interne si intendono tutti i prospetti degli immobili che non si affaccino sulle pubbliche vie. Per queste facciate è ammessa la realizzazione di aperture, anche in difformità dallo schema compositivo esistente, ove per provate esigenze igienico-sanitarie, di recupero e di conferma dei vani ad uso abitativo si debbono realizzare nuove finestre o nuove aperture.
 Negli interventi di Ristrutturazione edilizia sono consentiti interventi di integrazione, spostamento ed allargamento dei fori finestra che dovranno comunque rispettare lo schema compositivo della facciata definito da allineamenti dei fori sia in senso orizzontale che verticale ed essere conformi alle caratteristiche tipologiche ed

architettoniche del fabbricato.

- i) Serramenti esterni, forma, materiali, coloriture. I serramenti esterni sono realizzati in legno a tinta naturale o colorato nelle gradazioni tradizionali del bianco e del grigio oppure in alluminio o pvc colorati nelle stesse tinte. Le finestre possono essere a due ante con tre specchietture ciascuna oppure a due ante o ancora, preferibilmente, ad anta unica. I serramenti di protezione, ante d'oscuro e portoncini d'ingresso, sono realizzati in legno a tinta naturale o colorato nelle tonalità tradizionali del grigio e del verde oppure in alluminio o pvc colorato nelle stesse tinte. Le ante d'oscuro sono generalmente due per ogni finestra e del tipo a corpo e scandola con doghe verticali esterne e scandole orizzontali interne, oppure con ante cieche specchiettate o ante con gelosie fisse o apribili. I portoncini d'ingresso possono riproporre le tipologie delle ante d'oscuro ed avere, eventualmente, vetrate le specchietture superiori. Le finestre dei piani terra possono essere prive di ante d'oscuro, in questo caso possono essere provviste di inferriate inserite nella luce del foro, in barre di acciaio a sezione circolare o poligonale composte a maglia quadrata o rettangolare secondo i disegni tradizionali. Sono consentite le finestre a tetto sulle falde non prospicienti gli spazi pubblici.
- j) Camini. I camini e le torrette di camino sono realizzati in similitudine con quelli esistenti e comunque secondo i disegni tradizionali. Potranno avere sezione quadrata o rettangolare, copertura a due o quattro falde con coppi in laterizio;
- k) Abbaini. Eventuali abbaini previsti sono posizionati sulla facciata posteriore degli edifici e non dovranno sporgere dalla linea di colmo; la forma della loro facciata non può essere triangolare con falde molto spioventi ma deve essere pentagonale con pendenza delle due falde simile a quella del tetto.
- l) Intestatura travi. Le travi di tetto negli sporti di linda prospicienti spazi pubblici sono intestate con sagome tradizionali.
- m) Tavelline. Le tavelline degli sporti di linda prospicienti spazi pubblici possono essere colorate con latte di calce o colore bianco e composte in modo da ricavare motivi ornamentali romboidali o a bande trasversali secondo lo schema tradizionale.
- n) Decorazioni. Le decorazioni esistenti nelle facciate o in nicchia sono conservate ed eventualmente restaurate.
- o) Divieti. Sono vietati:
 - gli aggetti, anche tettucci a protezione di ingressi, sulla strada oltre il limite di allineamento ad eccezione degli sporti di gronda e di eventuali canne fumarie;
 - le recinzioni in rete metallica plastificata verso gli spazi pubblici. Questo tipo di recinzioni sono consentite esclusivamente tra confini interni di fondi;
 - le recinzioni con elementi frangisole in qualsiasi materiale;
 - i serramenti esterni in alluminio anodizzato nei colori argento, bronzo e testa di moro ed altre tinte vivaci;
 - gli avvolgibili in qualsiasi materiale;
 - i vetri di serramenti esterni con inserite trame metalliche o di altri materiali (inglesine) e sono vietati i vetri con superficie riflettente (vetri a specchio);
 - i rivestimenti esterni degli edifici, anche limitatamente allo zoccolo, con piastrelle o mattonelle di gres, klinker, pietra e altro; gli zoccoli potranno essere realizzati con intonaco o malta, anche grezzi, e contornati da fasce lisce dello stesso materiale;
 - i paramenti in mattoni facciavista per le facciate dei fabbricati sul fronte strada.

- Negli interventi sugli annessi rustici con destinazione d'uso di pertinenza della residenza è ammesso l'impiego anche di materiali non indicati nel presente articolo purché le tipologie, le composizioni, le forme, le coloriture rispecchino quanto definito per la residenza.

- Per le attività ricettive e di ristoro esistenti, destinate ad albergo, pensione, locanda, ristorante, trattoria, pizzeria, bar, è ammessa la realizzazione, su suolo privato, nel contesto edilizio esistente o di progetto, di strutture leggere, smontabili, caratterizzate dalla possibilità di rimozione agevole, senza l'ausilio di opere di demolizione, aperte o dotate di serramenti scorrevoli, ad ante, a bilico, a libro o fisarmonica aventi le stesse caratteristiche di agevole smontaggio. Tali strutture leggere non vanno computate ai fini della determinazione del volume urbanistico e non costituiscono riferimento per la misurazione della distanza dai confini dalla strada e dagli edifici. La destinazione d'uso consentita per tali strutture leggere è unicamente per la sosta, il soggiorno ed il consumo di bevande e cibi da parte degli utenti delle attività ricettive e di ristoro con esclusione di ogni altro possibile uso.

- Aree da destinare a parcheggio all'interno delle zone B0.

Nella eventualità che gli interventi edilizi proposti prevedano ampliamenti delle volumetrie esistenti o la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive, devono essere ricavate aree destinate a parcheggi nel rispetto dei seguenti parametri:

a) per residenza e servizi:

- parcheggi stanziali: nella misura prevista dalla normativa vigente ⁽¹²⁾ e successive modifiche e comunque non inferiore a un posto macchina per ogni alloggio aggiuntivo ricavato rispetto alla situazione preesistente;

b) per attività commerciali al dettaglio:

- parcheggi stanziali e di relazione: nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge collocati entro un raggio non superiore a 500 m. di percorso;

c) per attività direzionali:

- parcheggi stanziali in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
- parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile;

d) per attività alberghiere ed esercizi aperti al pubblico:

- parcheggi stanziali in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
- parcheggi di relazione: min. 1 posto macchina ogni due utenti.

- I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne. A tale scopo possono essere utilizzate aree che non fanno parte del lotto, purché asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato entro un raggio di 500 m. Il vincolo sarà fissato a mezzo atto pubblico da trascriversi a cura del proprietario presso l'Ufficio Tavolare.

- I parcheggi di relazione possono essere ricavati anche all'interno degli ambiti di azionamento del PRGC destinati a servizi previa stipula di un atto di convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale.

- All'interno della zona è ammessa l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici sulle coperture con l'esclusione dei fabbricati soggetti a solo intervento di restauro e risanamento conservativo. Gli impianti dovranno essere aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e le superfici dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. All'interno della zona non è ammessa l'installazione di singoli generatori eolici.

- Per il fabbricato dell'ex mercato coperto non è ammessa la funzione residenziale mentre la funzione direzionale non potrà superare il 25% della superficie utile dell'edificio. Per questo fabbricato gli interventi devono mirare alla salvaguardia della sua tipologia originaria mantenendo inalterata la sagoma esterna dell'edificio senza possibilità di ampliamenti o aggiunta di corpi di fabbrica accessori. E' ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia. L'area verde ricompresa all'interno della zona e di pertinenza del fabbricato dovrà rimanere sistemata a verde.

(prescrizioni particolari)

- Per le aree ricadenti all'interno della zona a rischio medio P2 e a rischio basso P1, così come definite dal PAI, devono essere rispettate le disposizioni sui rischi naturali stabilite all'art. 55 delle presenti norme.

⁽¹²⁾ Alla data di adozione delle presenti NTA: Legge 1115/1942, art. 41 sexies:

“Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.”

(documentazione)

- Per gli interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività e al Permesso di Costruire i progetti edilizi dovranno contenere, oltre alla documentazione prevista dal Regolamento edilizio, i seguenti elaborati:

- rilievo completo quotato dello stato di fatto con piante, prospetti e sezioni degli edifici in scala 1:100, o maggiormente dettagliata, con l'indicazione dell'orditura e delle strutture dei solai e del tetto e con l'indicazione dei materiali di finitura e di copertura;
- indicazione delle superfici e delle destinazioni d'uso in atto dei singoli vani;
- planimetria dell'area di pertinenza in scala 1:200, o maggiormente dettagliata, quotata ed allargata agli edifici e spazi limitrofi per almeno un raggio di m. 10 dai confini; rilievi di eventuali particolari architettonici o di pregio ambientale in scala 1:20 o maggiormente dettagliata;
- eventuali documentazioni storiche, anche fotografiche, con l'indicazione della fonte;
- documentazione fotografica;
- relazione illustrativa dello stato di fatto con particolare riferimento all'impianto urbanistico originale, alla tipologia, ai materiali ed alle destinazioni d'uso originali.

Art. 7 (Z.T.O B1.2: Vecchi borghi agricoli)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Vecchi borghi agricoli costituisce zona territoriale omogenea e concerne anch'essa parti di città con caratteristiche simili alle cosiddette zone A del PUR. Si tratta degli insediamenti nelle località Trevisan, Basiol, Tintor, S.M.Maddalena, Bidischini, Saletti, Molamatta di Farra.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con indici 1.2.

(destinazione)

- La zona è destinata all'incremento della funzione urbana nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici: residenziale, commerciale al dettaglio con SV fino a 400 mq., servizi e direzionale. Il tutto purché sia tipologicamente compatibile con il contesto entro cui si colloca.

- Escluse nuove attività di allevamento industriale.

- E' auspicabile un generale processo di aggiornamento del modulo edilizio anche attraverso il riuso di parte dei volumi agricoli dismessi, nei limiti del rispetto ambientale.

- Limitatamente a Borgo Trevisan è ammessa la ristrutturazione urbanistica (art. 4, c. 1, lett. d) al fine di consentire la riorganizzazione funzionale dell'insediamento: nel rispetto della volumetria esistente e delle caratteristiche costruttive e tipologiche prescritte, e previo approvazione di P.R.P.C..

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

d). Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 4, c. 1), limitatamente a Borgo Trevisan.

4 c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione straordinaria (art. 4, c. 2).
- c) Interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

- Quelli di cui alla lettera d) art. 4, c. 1, avvengono per via indiretta previa approvazione di P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata estesi all'intera proprietà interessata dall'intervento.

- La stessa procedura vale per gli interventi di cui alla lettera c), art. 4, c. 1, quando prevedano demolizione e ricostruzione.

- All'interno della zona, nelle tavole di zonizzazione di piano, sono stati individuati con apposita simbologia (campitura piena colorata rosso cupo), alcuni fabbricati che per le loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche sono equiparati ai fabbricati appartenenti alla zona omogenea B0.

- Per tali fabbricati si ammettono tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia e gli interventi di ristrutturazione edilizia con l'esclusione della completa demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio esistente. Sono ammessi ampliamenti nei limiti dimensionali previsti dal presente articolo.

(tipologia)

- Gli interventi devono impiegare sistemi costruttivi tradizionali, avvalersi di elementi stilistici coerenti con le preesistenze e perseguire obiettivi conformi al contesto, con riferimento al seguente abaco:

. Finiture esterne:

.. intonaco (quando non esistano murature a vista originarie) eventualmente tinteggiato a calce in bianco o con colori a base di terre.

. Aperture:

.. fori rettangolari allineati verticalmente con rapporto tendente a $h/l = 1,5$ (eventualmente=1 al piano terra e nel sottotetto) e larghezza generalmente non superiore a ML 0,90;

.. serramenti di finestra in legno a due ante vetrate suddivise in due o tre scomparti o a anta unica senza ripartizioni e oscuri (in legno) incardinati direttamente agli stipiti;

.. serramenti di porta in legno massiccio con specchietture analoghe alle finestre;

.. vetrine tipo *a finestra o a porta* (escluse *a porta-finestra*)

Coperture:

.. tetti a capanna o a padiglione (per i corpi isolati) con pendenza compresa tra 40% e 45% e struttura preferibilmente in legno;

.. sporti di linda in legno e sottomanto in vista, eventuale cornicione sagomato e manto di copertura in coppi;

- .. grondaie a sezione semicircolare, pluviali e relativi terminali a sezione tonda in ghisa;
- .. torrette da camino in muratura, intonacate e coronate in modo normale.

- Per i fabbricati individuati con apposita simbologia ed equiparati ai fabbricati appartenenti alla zona omogenea B0, negli interventi edilizi si devono rispettare le modalità costruttive definite alla voce (tipologie) del precedente art. 6.

(indici e prescrizioni)

- Non è consentito alcun incremento rispetto ai parametri urbanistici - edilizi esistenti, fatta eccezione per le attività alberghiera e ricettivo-complementare esistenti che possono ampliarsi fino alla misura del 100% dei parametri LC e LF nel rispetto del codice civile.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti nella misura di MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu).

- I parcheggi di relazione (PR) sono individuati nell'ambito dell'azzonamento del P.R.G.C..

- Per le attività commerciali al dettaglio dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.

- Per le attività alberghiera e ricettivo-complementare, dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno un posto auto ogni camera.

- Per edificare locali accessori, residenziali, commerciali al dettaglio, direzionali o servizi, collegati al corpo di fabbrica principale è possibile derogare, una tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.) fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) per ciascuna unità di funzione (residenziale commerciale al dettaglio, direzionale, di servizi), nel rispetto del codice civile, della distanza esistente dalla strada (DS), e quando sia dimostrata la reale impossibilità di ricavare i locali accessori medesimi entro i volumi delle strutture esistenti.

Le deroghe in parola valgono anche nei confronti della classificazione degli interventi ammessi nel paragrafo Procedura.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Le recinzioni devono riproporre le tipologie originarie.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

(1) Cfr. D.P.G.R. 0126/1995, articolo 18, comma 1.

Art. 8 (Vecchie case sparse)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Vecchie case sparse costituisce una speciale zona omogenea e concerne gli insediamenti isolati per lo più facenti parte dell'assetto agricolo originario del territorio in via Venuti (Case Visintin), via Bidischini, via Gorizia, via S.M.Maddalena, via Aquileia e via Udine.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000.

(destinazione)

- Le Vecchie case sparse sono destinate all'incremento delle funzioni residenziali e di servizio.

- E' auspicabile un generale processo di aggiornamento del modulo edilizio anche attraverso il riuso di parte dei volumi agricoli dismessi, nei limiti di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

4 c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

c) Interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 4, c. 2).

d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16). Quelli di cui alla lettera c) art. 4, c. 1, quando prevedano demolizione e ricostruzione, avvengono per via indiretta previa approvazione di P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata estesi alla proprietà interessata dall'intervento e con dettagliati contenuti planovolumetrici.

- All'interno della zona, nelle tavole di zonizzazione di piano, sono stati individuati con apposita simbologia (campitura piena colorata rosso cupo), alcuni fabbricati che per le loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche sono equiparati ai fabbricati appartenenti alla zona omogenea B0.

- Per tali fabbricati si ammettono tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia e gli interventi di ristrutturazione edilizia con l'esclusione della completa demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio esistente. Sono ammessi ampliamenti nei limiti dimensionali previsti dal presente articolo.

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire risultati conformi al contesto, mediante la salvaguardia e il reimpiego degli elementi costitutivi del linguaggio edilizio caratteristico della speciale valenza

ambientale del luogo, con riferimento ai materiali (finiture, elementi stilistici e decorativi, serramenti, manto di copertura, eccetera), alla composizione (rapporto e regolarità delle forature, proporzioni volumetriche, forma e tecnologia del tetto, eccetera), e sistema costruttivo (tecniche normali con esclusione delle potenzialità iperstatiche del cemento armato).

Altresì nei casi di Ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1, lett. c) con demolizione e ricostruzione è richiesta la riproposizione della forma architettonica originaria e il rispetto del seguente abaco tipologico:

. Finiture esterne:

.. pietra naturale a vista o intonaco eventualmente tinteggiato a calce in bianco o con colori a base di terre.

. Aperture:

.. fori rettangolari allineati verticalmente con rapporto tendente a $h/l = 1,5$ (eventualmente = 1 al piano terra e nel sottotetto). Fatta eccezione per accessi carrai – portali o simili;

.. cornici in massello di pietra eventualmente modanati (sezione media ML 0,15x0,15). Ammessa la formazione di cornici in malta simili alle esistenti;

.. serramenti di finestra in legno a due ante vetrate suddivise in due o tre scomparti o a anta unica senza ripartizioni e oscuri (in legno) incardinati direttamente agli stipiti;

.. serramenti di porta in legno massiccio con specchiature analoghe alle finestre.

Coperture:

.. tetti a capanna o a padiglione (per i corpi isolati) con pendenza compresa tra 30% e 35% e struttura preferibilmente in legno;

.. sporti di linda in legno e sottomanto in vista, eventuale cornicione sagomato e manto di copertura in coppi;

.. grondaie a sezione semicircolare, pluviali e relativi terminali a sezione tonda in ghisa o in rame;

.. torrette da camino in muratura, intonacate e coronate in modo normale.

- Per i fabbricati individuati con apposita simbologia ed equiparati ai fabbricati appartenenti alla zona omogenea B0 negli interventi edilizi si devono rispettare le modalità costruttive definite alla voce (tipologie) del precedente art. 6.

(indici e prescrizioni)

- Non è consentito alcun incremento rispetto ai parametri urbanistici - edilizi esistenti.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti nella misura di MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu).

- I parcheggi di relazione (PR) sono localizzati di norma nell'ambito dell'azzonamento generale del P.R.G.C..

- Per edificare locali accessori, residenziali, direzionali o servizi, collegati al corpo di fabbrica principale è possibile derogare, una tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.) fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) per ciascuna unità di funzione (residenziale o di servizi), nel rispetto del codice civile, della distanza esistente dalla strada (DS), e quando sia dimostrata la reale impossibilità di ricavare i locali accessori medesimi entro i volumi delle strutture esistenti.

Le deroghe in parola valgono anche nei confronti della classificazione degli interventi ammessi nel paragrafo Procedura.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Le recinzioni devono riproporre le tipologie originarie.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare univocamente l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

Art. 9 (Z.T.O. B1.3: Antiche ville)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Antiche ville costituisce zona territoriale omogenea e concerne insediamenti a volte notevoli per importanza storica, stile e rilevanza ambientale dei parchi-giardini. Si tratta dei complessi situati a Borgo Viola (Villa Dandini), in via Gorizia (Villa De Medici), Viale Regina Elena (Villa Maccari), via Roma - via Aquileia (Villa Urban), via S. M. Maddalena (Villa Farfaglia), via Carducci, via Garibaldi (Villa Ombrosa), via L. Da Vinci (Villa Fontanini), via Garibaldi - via degli Eroi (Villa Fegitz), via Aquileia (Villa Gherschiak) e viale Trieste (Villa Saletti).

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con indici 1.3.

- Le Antiche ville sono contrassegnate come Fabbricati distinti.

- Tutti i fabbricati che costituiscono la categoria "antiche ville", ed individuati come "fabbricati distinti", per le loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche sono equiparati ai fabbricati appartenenti alla zona omogenea B0.

(destinazione)

- La zona è destinata al ridimensionamento delle funzioni residenziale nella misura compatibile col restauro dell'assetto originario degli edifici, nonché alla conservazione e salvaguardia dei parchi e dei giardini.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

.Di rilevanza urbanistica:

Omissis.

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- c) Interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Gli interventi edilizi devono uniformarsi alle regole del restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 4, c. 2, lett. c) della L.R. 19/2009.

(indici e prescrizioni)

- Non è consentita alcuna modificazione dei parametri urbanistici - edilizi esistenti.

- Ammessi interventi non sostanziali per finalità igienico - sanitarie o funzionali attraverso lo spostamento, l'apertura o la soppressione di fori esterni esclusivamente però al piano terra.

- Le recinzioni devono riproporre le tipologie originarie.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere; nonché il riscontro delle norme sugli indici e sulle prescrizioni.

PARTE II/ PATRIMONIO DA RITROVARE

CAPO 3- CITTA' SMARRITA

Art. 10 (Z.T.O. B2.1 Brani di vecchi borghi mercantili o agricoli compromessi)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Brani di vecchi borghi mercantili o agricoli compromessi costituisce zona territoriale omogenea e concerne una parte di città -diversa dai vecchi borghi- e tuttavia riconoscibile come sistema preesistente sita in località Venier.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con indici 2.1.

(destinazione)

- La zona è destinata all'incremento della funzione urbana nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici: residenziale, servizi, commerciale al dettaglio con SV fino a 400 mq. e direzionale.

- Escluse nuove attività di allevamento industriale.

- E' auspicabile un generale processo di aggiornamento del modulo edilizio e urbanistico anche attraverso il riuso di parte dei volumi produttivi o agricoli dismessi.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- d) Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 4, c. 1).
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi di cui alle lettere c) (art.4, c. 1) - a) (art. 4, c. 2) - b) (art. 4, c. 2) - d) (art. 4, c. 2) avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16). Quelli di cui alla lettera d), (art. 4, c. 1) avvengono per via indiretta previo approvazione di P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata estesi all'intera superficie delle singole zone.

(tipologia)

- Gli interventi devono impiegare sistemi costruttivi tradizionali, avvalersi di elementi stilistici coerenti con le preesistenze e perseguire obiettivi conformi al contesto, con riferimento al seguente abaco:

. Finiture esterne:

.. intonaco (quando non esistano murature a vista originarie) eventualmente tinteggiato a calce in bianco o con colori a base di terre.

. Aperture:

.. fori rettangolari allineati verticalmente con rapporto tendente a $h/l = 1,5$ (eventualmente = 1 al piano terra e nel sottotetto) e larghezza generalmente non superiore a ML 0,90. Fatta eccezione per accessi carrai - portali o simili;

.. cornici in massello di pietra eventualmente modanati (sezione media ML 0,15 x 0,15). Ammessa la formazione di cornici in malta simili alle esistenti:

.. serramenti di finestra in legno a due ante vetrate suddivise in due o tre scomparti o a anta unica senza ripartizioni e oscuri (in legno) incardinati direttamente agli stipiti;

.. serramenti di porta in legno massiccio con specchietture analoghe alle finestre;

.. vetrine tipo *a finestra o a porta* (escluse a *porta-finestra*).

. Coperture:

.. tetti a capanna o a padiglione (per i corpi isolati) con pendenza compresa tra 40% e 45% e struttura preferibilmente in legno:

.. sporti di linda in legno e sottomanto in vista, eventuale cornicione sagomato e manto di copertura in coppi;

.. grondaie a sezione semicircolare, pluviali e relativi terminali a sezione tonda in ghisa;

.. torrette da camino in muratura, intonacate e coronate in modo normale.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. LF (limite max di fabbricazione MC): pari al volume utile (Vu) complessivo dei fabbricati esistenti, residenziali e non residenziali, inerenti all'intervento.

. LC (limite max di copertura %): pari alla superficie coperta (SC) complessiva dei fabbricati esistenti, residenziali e non residenziali, inerenti all'intervento.

- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): pari al numero dei piani fuori terra dei fabbricati esistenti, residenziali e non residenziali, inerenti all' intervento.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): codice civile.
- . PS (superficie min. per parcheggi stanziali MQ di Sp/100 MC di volume residenziale): 10.

Il volume esistente (Vu) a destinazione agricola nel caso di trasformazione in diversa destinazione d'uso sarà computato al 65%.

- I parcheggi di relazione (PR) sono individuati nell'ambito dell'azzoneamento del P.R.G.C..
- Nel caso di esercizi commerciali al dettaglio, devono essere previste aree aggiuntive da riservare a parcheggi in misura non inferiore del 60% del SV di relazione (PR) salvo deroghe di legge. Tali aree devono essere reperite nell'ambito del lotto di pertinenza urbanistica dell'esercizio commerciale ovvero in prossimità dell'esercizio stesso o nell'area idonea più vicina entro un raggio di ML 100 di percorso.¹³
- In presenza di P.R.P.C.: per edificare locali accessori, residenziali, commerciali al dettaglio, direzionali o servizi, collegati al corpo di fabbrica principale è possibile derogare, una tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.) fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) per ciascuna unità di funzione (residenziale commerciale al dettaglio, direzionale, di servizi), nel rispetto del codice civile, della distanza esistente dalla strada (DS), e quando sia dimostrata la reale impossibilità di ricavare i locali accessori medesimi entro i volumi delle strutture esistenti.
Le deroghe in parola valgono anche nei confronti della classificazione degli interventi ammessi nel paragrafo Procedura.
- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.
- Le recinzioni devono riproporre le tipologie originarie.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

¹³ Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 16,c. 1.

**TITOLO IV
PAESE AGGIUNTO**

PARTE I / PATRIMONIO DA REGISTRARE

CAPO 1 - EDIFICI ALTI E MEDIO-ALTI, IACP E SIMILI

Art. 11 (Z.T.O. B3.1: Edifici alti e medio - alti)

(definizione)

- La categoria urbanistica degli Edifici alti e medio - alti costituisce zona territoriale omogenea e concerne alcuni complessi residenziali - commerciali. Si tratta degli edifici situati in via Papalina - Aquileia (Eurodespar), in via S. M. Maddalena (Ex Macello), in piazza Unità - viale Trieste, in viale Trieste - via S. Michele; e gli Edifici alti in viale Trieste - via Garzonio e via S. Michele nonché in via Cividale.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con indici 3.1.

(destinazione)

- La zona è destinata al consolidamento della funzione urbana nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici: residenziale, servizi e direzionale. Per quanto attiene la funzione commerciale al dettaglio è ammessa con SV fino a 400 mq., fatti salvi i diritti degli operatori esistenti a continuare sulla superficie di vendita già autorizzata.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

Di rilevanza urbanistica:

4 c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art 4, c. 1).

.Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire un'immagine unitaria con il contesto.

(indici e prescrizioni)

- Non è consentito alcun incremento rispetto ai parametri urbanistici - edilizi esistenti.

- Qualora si preveda interventi di ristrutturazione edilizia nell'area di pertinenza urbanistica del fabbricato devono essere previsti parcheggi stanziali (PS) in misura di MQ. 10 di (Sp) ogni MC. 100 di volume utile (Vu) e parcheggi di relazione in misura non inferiore a 100 mq. ogni 100 mq. di superficie utile (SU) e destinazione direzionale.

- Per le attività commerciali al dettaglio dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

Art. 12 (Z.T.O. B3.2: Edilizia economica popolare)

(definizione)

-La categoria urbanistica dell'edilizia economica popolare costituisce zona territoriale omogenea e concerne i lotti relativi alle Case IACP di via Roma, via Galilei, via Patuna – Luzzato - Sanudo e vie Colombo - Cividale, via Eulambio, e via Aquileia; alle Case degli esuli istriani di Largo Istria; e alle Case operaie di via Venuti.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con indici 3.2

(destinazione)

- La zona è destinata alla funzione urbana nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici:

residenziale, direzionale e servizi. Per quanto attiene la funzione commerciale al dettaglio è ammessa con SV fino a 400 mq..

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

Di rilevanza urbanistica:

4 c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art 4, c. 1).

.Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire un'immagine unitaria con il contesto.

(indici e prescrizioni)

- Non è consentito alcun incremento rispetto ai parametri urbanistici - edilizi esistenti.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti in misura di MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu).

- I parcheggi di relazione (PR) sono individuati nell'ambito dell'azzonamento del P.R.G.C..

- Per le attività commerciali al dettaglio e direzionali dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.

- Per edificare locali accessori o residenziali, collegati al corpo di fabbrica principale è possibile derogare, una tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.) fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) per ciascuna unità di funzione (residenziale o di servizi), nel rispetto del codice civile e della distanza esistente dalla strada (DS).

Le deroghe in parola valgono anche nei confronti della classificazione degli interventi ammessi nel paragrafo Procedura.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

Art. 13 (Z.T.O. B3.3: Lotti ex PdL)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Lotti ex PdL costituisce zona territoriale omogenea e concerne l'insieme dei lotti di PdL le cui convenzioni hanno superato i termini temporali fissati: in via Mosetti e in via Stanga e di quelli interamente realizzati in via Lungo Isonzo, via M. L. King e via Aquileia.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con indici 3.3.

(destinazione)

- La zona è destinata al consolidamento della funzione urbana nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici: residenziale, servizi e direzionale. Per quanto attiene la funzione commerciale al dettaglio è ammessa con SV fino a 400 mq..

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).
- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).
- c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Cfr. PdL di riferimento.

(indici e prescrizioni)

- Cfr. PdL di riferimento.

Al termine del periodo di efficacia dei piani attuativi permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre condizioni urbanistiche stabilite dai PdL, compresa l'osservanza della convenzione.

- Per edificare locali accessori collegati al corpo di fabbrica principale, destinati alle funzioni ammesse, è possibile derogare, a tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.) fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) per ciascuna unità di funzione (residenziale, direzionale o di servizi), nel rispetto del codice civile, della

distanza esistente dalla strada (DS). Le deroghe in parola valgono anche nei confronti della classificazione degli interventi ammessi nel paragrafo Procedura.

- Per le attività commerciali al dettaglio dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

CAPO 2- NUOVE VILLE

Art. 14 (Z.T.O. B3.4: Nuove ville)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Nuove ville costituisce zona territoriale omogenea e concerne alcuni gruppi di case con parchi-giardini in via Roma, via Cividale - via Bidischini (ex Villa De Finetti), via Colombo, via Bidischini, via Gorizia - via Matteotti (ex Casa Rossa), via Gorizia (ex Villa Piccinini), viale Trieste (ex Villa Ady), via Aquileia (Villa Gherschiak).

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con indici 3.4.

(destinazione)

- La zona è destinata alla funzione urbana nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici: residenziale, servizi e direzionale.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Gli interventi devono preservare la mimetizzazione ambientale del verde.

(indici e prescrizioni)

- Non è consentito alcun incremento rispetto ai parametri urbanistici - edilizi esistenti.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti nella misura di MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu).

- I parcheggi di relazione (PR) sono localizzati di norma nell'ambito dell'azzonamento generale del P.R.G.C..

- Per edificare locali accessori o abitativi collegati al corpo di fabbrica principale è possibile derogare, una tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.) fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) per ciascuna unità di funzione (residenziale, direzionale o di servizi), nel rispetto della distanza esistente dalla strada (DS), di una distanza minima dai confini (DC) di ML 5,00.

Le deroghe in parola valgono anche nei confronti della classificazione degli interventi ammessi nel paragrafo Procedura.

- Le recinzioni devono riproporre le tipologie originarie.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici, e sulle prescrizioni.

CAPO 3-INSEDIAMENTI ISOLATI

Art. 15 (Case singole)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Case singole costituisce una speciale zona omogenea e concerne i complessi edilizi ricadenti in area agricola - diversi dalle Vecchie case sparse e le fattorie dismesse. Si tratta di insediamenti variamente distribuiti sul territorio comunale e precisamente presso Case Trevisan, in via Trevisan via Venuti - via Trevisan, via Venuti, via Udine, via Udine - via Roma, via Roma, via Comugne, via Cividale, via Palmanova, via Palmanova - via Trevisan, via Palmanova - via Rosselli, Borgo S.M.Maddalena, via M.L.King, via Aquileia, via Gorizia, Molamatta di Farra.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000.

(destinazione)

- Le Case singole sono destinate all'incremento della funzione urbana nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici: residenziale e di servizi alla residenza riferita alla funzione collettiva fatta eccezione per le funzioni commerciali al dettaglio, che non è ammessa e per le pratiche depositate prima dell'adozione del nuovo P.R.G.C..

- E' auspicabile un generale processo di aggiornamento del modulo edilizio anche attraverso il riuso di parte dei volumi agricoli dismessi, nei limiti di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica

- d) Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 4, c. 1).
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16). Quelli di cui alle lettere d) (art. 4, c. 1) - c) (art. 4, c. 1), quando prevedano demolizione e ricostruzione, fatta esclusione dei Fronti edilizi (che devono essere mantenuti), avvengono per via indiretta previa approvazione di P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata estesi alla proprietà interessata dall'intervento e con dettagliati contenuti planovolumetrici.

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire il massimo grado di adattamento ambientale.

(indici e prescrizioni)

- Non è consentito alcun incremento rispetto ai parametri urbanistici - edilizi esistenti.

Il volume esistente (Vu) a destinazione agricola nel caso di trasformazione in diversa destinazione d'uso sarà computato al 65%.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti in misura di MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu).

- I parcheggi di relazione (PR) sono individuati nell'ambito dell'azzonamento generale del P.R.G.C..

- Per edificare locali accessori o abitativi collegati al corpo di fabbrica principale è possibile derogare, una tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.) fino alla concorrenza di MC. 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) per ciascuna unità di funzione (residenziale o di servizi), nel rispetto della distanza esistente dalla strada (DS), di una distanza minima dai confini (DC) di ML. 5,00, e quando sia dimostrata la reale impossibilità di ricavare i locali accessori medesimi entro i volumi delle strutture esistenti.

Le deroghe in parola valgono anche nei confronti della classificazione degli interventi ammessi nel paragrafo Procedura con l'esclusione della lettera d) (art. 4, c. 1) dove tale deroga non è ammessa

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Per le recinzioni, quando sia giustificato evitare il ricorso al tipo elementare con rete metallica su basamento affogato nel terreno e mascheratura di siepi, viene ritenuto ammissibile il tipo a muro chiuso intonacato: alto fino a ML. 2,00 sui lati interni e fino a ML. 1,60 verso strada. Sul lato principale possono altresì essere riproposte recinzioni in muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento con altezza di m. 0,70 e sovrastante ringhiera metallica. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati

preesistenti. L'altezza complessiva delle recinzioni sui fronti strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

PARTE II / PATRIMONIO DA RIDESTINARE

CAPO 4-INSEDIAMENTI VARI

Art. 16 (Z.T.O. B4.1: Insediamenti riconvertibili)

(definizione)

-La categoria urbanistica degli Insediamenti riconvertibili concerne aree o edifici produttivi o commerciali. Si tratta dei casi in via Dal Ben (serramentista), Via Venezia (acque gassate all'ingrosso), via Garibaldi (panificio industriale, CILA con rivendita attrezzature agricole), via degli Eroi (frutta e verdura all'ingrosso), Viale Trieste (meccanico concessionario Piaggio, auto usate, Chiurlo Carburanti, supermercato) e via Cavour (trapuntificio) e laterale di via Roma in prossimità dello svincolo autostradale (magazzino e deposito artigianale).

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con indici 4.1.

(destinazione)

- La zona è destinata alla trasformazione residenziale nel quadro di un obiettivo a lungo termine, fatta salva la manutenzione del patrimonio esistente. All'interno della zona è ammessa la funzione commerciale al dettaglio con SV fino a 400 mq., fatti salvi i diritti degli operatori esistenti a continuare sulla superficie di vendita già autorizzata.

- E' auspicabile un generale processo di ristrutturazione edilizia e eventualmente anche urbanistica.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- d) Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 4, c. 1).
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi di cui alle lettere a) - b) - d) (art. 4, c. 2) avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16). Quelli di cui alle lettere d) - c) (art. 4, c. 1) avvengono per via indiretta previa approvazione di P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata estesi all'intera superficie delle singole zone.

(tipologia)

- Gli interventi devono essere orientati verso il carattere residenziale, impiegando elementi compositivi e costruttivi normali e materiali conformi a un corretto linguaggio edilizio.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . LF (limite max di fabbricazione MC): pari al volume utile (Vu) complessivo dei fabbricati esistenti, residenziali e non residenziali inerenti all'intervento.
- . IF (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 1,40 incrementabile fino a +25% del volume utile (Vu) esistente, residenziale e non residenziale, quando il medesimo corrisponda a un IF superiore.
- . LC (limite max di copertura %): pari alla superficie coperta (SC) complessiva dei fabbricati esistenti, residenziali e non residenziali inerenti all'intervento.
- . Q (rapporto max di di copertura SC/SF %): 35 incrementabile fino a quello esistente, quando risulti superiore.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N.): 2 e comunque non superiore al numero di piani fuori terra dei soli edifici residenziali esistenti.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML 5 dal confine quando la parete del nuovo edificio non sia finestrata.
- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5 e 7,50 nei confronti delle strade statali.
- . PS (superficie min. per parcheggi stanziali MQ/ 100 MC di volume utile (Vu)): 10 di (Sp).

- Nelle aree di pertinenza i P.R.P.C. devono prevedere adeguati spazi da destinare a parcheggi di relazione (PR) in misura non inferiore a 3 MQ per abitante più l'integrazione di cui al comma successivo.

- Per le attività commerciali al dettaglio dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.

- In sostituzione del nucleo elementare di verde è prescritta l'individuazione di un'ulteriore quota di MQ 1,5 per abitante, ovvero ogni MC 100, da aggiungere alla superficie dei parcheggi, col fine di creare all'intorno un filtro di verde ornamentale e alberato.

- A carico degli edifici di cui alle attività esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza ampliamenti dei rispettivi cicli produttivi o commerciali.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Per le recinzioni, quando sia giustificato evitare il ricorso al tipo elementare con rete metallica su basamento affogato nel terreno e mascheratura di siepi, viene ritenuto ammissibile il tipo a muro chiuso intonacato: alto fino a ML. 2,00 sui lati interni e fino a ML. 1,60 verso strada. Sul lato principale possono altresì essere riproposte recinzioni in muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento con altezza di m. 0,70 e sovrastante ringhiera metallica. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti. L'altezza complessiva delle recinzioni sui fronti strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

PARTE III / PATRIMONIO DA COMPLETARE

CAPO 5- COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Art. 17 (Z.T.O. B5.1: Zone a bassa densità)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Zone a bassa densità costituisce zona territoriale omogenea e concerne lotti edificati e lotti da edificare, adiacenti o interclusi, tributari delle reti infrastrutturali esistenti. Si tratta di zone variamente distribuite sul territorio comunale e rientranti tra le aree edificate e urbanizzate di cui all'articolo 5 del D.P.G.R. 0126/1995.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con indici 5.1.

(destinazione)

- La zona è destinata all'incremento della funzione urbana nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici: residenziale, servizi e direzionale. Per quanto attiene la funzione commerciale al dettaglio è ammessa con SV fino a 400 mq..

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).
- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).

4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Gli interventi devono essere coerenti con il carattere residenziale delle zone impiegando elementi compositivi e costruttivi normali e materiali conformi al linguaggio edilizio locale col fine di perseguire risultati omogenei al contesto e un buon inserimento ambientale.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . IF (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 0,50.
- . Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 30.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 2.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML 5 dal confine quando la parete del nuovo edificio non sia finestrata.
- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5 e 7,50 nei confronti delle strade statali.
- . PS (superficie min. per parcheggi stanziali MQ/ 100 MC di volume utile (Vu): 10 di (Sp).

- I parcheggi di relazione (PR) sono individuati nell'ambito dell'azzonamento del P.R.G.C..

- Per le attività commerciali al dettaglio dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.

- Per edificare locali accessori o abitativi collegati al corpo di fabbrica principale è possibile derogare, una tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.) fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) per ciascuna unità di funzione (residenziale, servizi o direzionale), nel rispetto del codice civile e della distanza esistente dalla strada (DS).

Le deroghe in parola valgono anche nei confronti della classificazione degli interventi ammessi nel paragrafo Procedura.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Per le recinzioni, quando sia giustificato evitare il ricorso al tipo elementare con rete metallica su basamento affogato nel terreno e mascheratura di siepi, viene ritenuto ammissibile il tipo a muro chiuso intonacato. Sono consentite altezze fino a ML. 2,00 sui lati interni e fino a ML. 1,60 verso strada. Sul lato principale possono altresì essere riproposte recinzioni in muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento con altezza di m. 0,70 e sovrastante ringhiera

metallica. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti. L'altezza complessiva delle recinzioni sui fronti strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

Art. 18 (Z.T.O. B5.2: Zone a normale densità)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Zone a normale densità costituisce zona territoriale omogenea e concerne lotti edificati e lotti da edificare, adiacenti o interclusi, tributari delle reti infrastrutturali esistenti. Si tratta di zone variamente distribuite sul territorio comunale e rientranti tra le aree edificate e urbanizzate di cui all'articolo 5 del D.P.G.R. 0126/1995.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con gli indici 5.2.

(destinazione)

- La zona è destinata all'incremento della funzione urbana nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici: residenziale, servizi e direzionale. Per quanto attiene la funzione commerciale al dettaglio è ammessa con SV fino a 400 mq..

- In alcuni ambiti è auspicabile un generale processo di aggiornamento dell'impianto urbanistico.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).
- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).
- d) Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 4, c. 1).
4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi di cui alle lettere a) - b) - c) (art. 4, c. 1), - a) - b)- d) (art. 4, c. 2) avvengono per via

diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16). Quelli di cui alla lettera d) (art. 4, c. 1) avvengono per via indiretta previa approvazione di P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata su ambiti predeterminati.

(tipologia)

- Gli interventi devono essere coerenti con il carattere residenziale delle zone impiegando elementi compositivi e costruttivi normali e materiali conformi al linguaggio edilizio locale col fine di perseguire risultati omogenei al contesto e un buon inserimento ambientale.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . IF (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 0,70 incrementabile a 1,40 nel caso di Ristrutturazione urbanistica e fino a + 25% del volume esistente, residenziale e non residenziale, quando il medesimo corrisponda a un IF superiore.
- . Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 35 incrementabile a 50 e comunque fino alla misura di quello esistente, quando il medesimo sia superiore, nel caso di ristrutturazione urbanistica.
- . HH (altezza massima dei fabbricati PIANI N°): 2 o più di 2 se preesistenti.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML.): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML. 5 dal confine quando la parete del nuovo edificio non sia finestrata.
- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML.): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML.): 5 e 7,50 nei confronti delle strade statali.
- . PS (superficie min. per parcheggi stanziali MQ./100 MC. di volume utile (Vu): 10 di (Sp).

- Nelle aree di pertinenza P.R.P.C. devono prevedere adeguati spazi da destinare a parcheggi di relazione (PR) in misura non inferiore a 3 MQ. per abitante più l'integrazione di cui al comma successivo.

- In sostituzione del nucleo elementare di verde è prescritta l'individuazione di un'ulteriore quota di MQ. 1,5 per abitante, ovvero ogni MC. 100, da aggiungere alla superficie dei parcheggi, col fine di creare all'intorno un filtro di verde ornamentale ed alberato.

- Per le attività commerciali al dettaglio dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.

- Per edificare locali accessori o abitativi collegati al corpo di fabbrica principale è possibile derogare, una tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.) fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) per ciascuna unità di funzione (residenziale, servizi o direzionale), nel rispetto del codice civile e della distanza esistente dalla strada (DS).

Le deroghe in parola valgono anche nei confronti della classificazione degli interventi ammessi nel paragrafo Procedura.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Per le recinzioni, quando sia giustificato evitare il ricorso al tipo elementare con rete metallica su basamento affogato nel terreno e mascheratura di siepi, viene ritenuto ammissibile il tipo a muro chiuso intonacato. Sono consentite altezze fino a ML. 2,00 sui lati interni e fino a ML. 1,60 verso

strada. Sul lato principale possono altresì essere riproposte recinzioni in muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento con altezza di m. 0,70 e sovrastante ringhiera metallica. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti. L'altezza complessiva delle recinzioni sui fronti strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano.

- I locali accessori in deroga possono essere realizzati staccati dal corpo principale quando non sia diversamente, e in modo documentato, possibile, e nel solo rispetto del codice civile anche nei confronti della strada purché non statale o provinciale.

- Per le aree individuate all'interno della zona B5.2 con la variante n. 15 qual'ora, in fase attuativa, fosse prevista la realizzazione di piani interrati, questi dovranno essere impermeabilizzati ed isolati dall'esterno.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

TITOLO V
PAESE NUOVO

PARTE I / PATRIMONIO DA COSTITUIRE

CAPO I - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Art. 19 (Z.T.O. C1: PdL o PRPC vigenti)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei PdL o PRPC vigenti costituisce zona territoriale omogenea e concerne comparti residenziali dotati di pianificazione attuativa in corso. Si tratta di insediamenti in fieri in via Roma, via M. L. King, via Pian - via Aquileia (PEEP). via Aquileia - via dell'Agricoltura, via Aquileia - via Vivaldi e via Zanini.

- Fa parte di questa categoria urbanistica anche l'ex comparto C 10 (P.R.G. vigente) in via Bressani - via degli Eroi, il cui P.R.P.C., trovandosi in avanzata fase di progettazione, rimane legato alle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera C con indice 1.

(destinazione)

- La zona è destinata all'incremento della funzione urbana nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici: residenziale, servizi e direzionale. Per quanto attiene la funzione commerciale al dettaglio è ammessa con SV fino a 400 mq..

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).

(e in seguito):

b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).

4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- In attuazione dei PdL o PRPC vigenti gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Cfr. PdL o PRPC vigenti.

(indici e prescrizioni)

- Cfr. PdL o PRPC vigenti.

- Al termine del periodo di efficacia dei piani attuativi permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre condizioni urbanistiche stabilite dai PdL, compresa l'osservanza della convenzione.

- Per le attività commerciali al dettaglio dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

Art. 20 (Z.T.O. C2: Zone a impianto semplice)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Zone a impianto semplice costituisce zona territoriale omogenea e concerne i seguenti comparti edificatori:

- comparto di via M. L. King, già parzialmente urbanizzato ed edificato,

- comparto di via Aquileia,

- comparto di Borgo Basiol non ancora edificato e carente nella viabilità,

- comparto in margine a via Lugh'Isonzo e attestato su via de Comelli,

- comparto in via Fratelli Rosselli.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alle lettere C con indice 2.

(destinazione)

- La zona è destinata all'incremento della funzione urbana nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici: residenziale, servizi e direzionale. Per quanto attiene la funzione commerciale al dettaglio è ammessa con SV fino a 400 mq..

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).

(e in seguito):

b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).

4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

Prevvia stipula della convenzione per il completamento delle opere di urbanizzazione mancanti relative ai lotti: tra Comune e privati richiedenti singole concessioni.

- Il rilascio del permesso di costruire (art. 19) è subordinato al collaudo delle opere convenzionate.

(tipologia)

- Gli interventi devono essere coerenti con il carattere residenziale delle zone impiegando elementi compositivi e costruttivi normali e materiali conformi al linguaggio edilizio locale col fine di perseguire risultati omogenei al contesto e un buon inserimento ambientale.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. IF (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 0,70.

. IF (indice max di fabbricabilità fondiaria per il comparto di via Fratelli Rosselli MC/MQ): 0,15

. Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 30%

. HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 2.

. DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto.

. DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.

. DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5 e 7,50 nei confronti delle strade statali.

. PS (superficie min. per parcheggi stanziali MQ/ 100 MC di volume utile (Vu): 10 di (Sp).

- Prescrizioni

- Per l'ambito localizzato in Borgo Basiol è a carico del comparto C2 la realizzazione della strada che il piano individua sul lato sud del comparto stesso a scomputo totale o parziale degli oneri riferiti alla urbanizzazione primaria. Le dimensioni della strada saranno quelle corrispondenti ad una "strada urbana di quartiere" secondo la definizione del Codice della Strada vigente. Il nuovo tronco stradale dovrà prevedere la realizzazione di un marciapiede almeno su un lato.
 - In sede di progetto dell'ambito, qualora fosse prevista la realizzazione di piani interrati, questi dovranno essere impermeabilizzati ed isolati dall'esterno.
 - Per la porzione di comparto C2 localizzato in via M.L.King ed individuato con la variante n. 15 qualora, in fase attuativa, fosse prevista la realizzazione di piani interrati, questi dovranno essere impermeabilizzati ed isolati dall'esterno.
- Salvo diverse disposizioni riferite ai singoli comparti, il nucleo elementare di verde e i parcheggi di relazione sono individuati nell'ambito dell'azonamento generale del P.R.G.C..
- Per le attività commerciali al dettaglio dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.
- Per il comparto che si attesta su via de Comelli il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione da sottoscrivere tra Amministrazione Comunale e privato attuatore che deve contenere i seguenti elementi:
- L'impegno, da parte del privato a cedere all'Amministrazione Comunale, a titolo gratuito, le aree di proprietà eccedenti la zona omogenea C2, classificate come aree servizio destinate a verde e parcheggi, ricadenti all'interno delle pp.cc. 422/18 e 422/10 e 422/11 del Fgl. 22;
 - L'impegno da parte del privato a realizzare e completare tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area comprese le aree verdi di arredo urbano ricavate all'interno della zona omogenea C2 in ragione di 3 mq. per ogni abitante insediabile e delle aree da destinare a parcheggio di relazione in ragione di 3 mq. per ogni abitante insediabile;
 - L'impegno da parte del privato a sistemare la carreggiata stradale di via Lugh'Isonzo per il tratto che da via de Comelli di collega alla zona servizi di nuova individuazione. Le caratteristiche geometriche del tronco stradale devono essere quelle di una strada urbana di collegamento così come previsto dal piano comunale di settore della mobilità o, nel caso che tale indicazione non sia contenuta nel piano di settore, si dovrà fare riferimento alle dimensioni della sezione stradale di via Lugh'Isonzo nei tratti dove questa risulta definita. Tali opere rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria e possono essere scomutate in sede di attuazione dell'adiacente comparto in zona C2;
 - Per il comparto che si attesta su via de Comelli in considerazione che l'area risulta esondabile è fatto divieto di realizzare vani interrati ed il piano di calpestio del piano terra deve essere elevato di 1,00 mt. dal piano campagna.
- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.
- Per le recinzioni, quando sia giustificato evitare il ricorso al tipo elementare con rete metallica su basamento affogato nel terreno e mascheratura di siepi, viene ritenuto ammissibile il tipo a muro

chiuso intonacato. Sono consentite altezze fino a ML. 2,00 sui lati interni e fino a ML. 1,60 verso strada. Sul lato principale possono altresì essere riproposte recinzioni in muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento con altezza di m. 0,70 e sovrastante ringhiera metallica. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti. L'altezza complessiva delle recinzioni sui fronti strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

Art. 21 (Z.T.O. C3: Zone a impianto articolato)³

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Zone residenziali di espansione a impianto articolato costituisce zona territoriale omogenea e concerne comparti di nuova individuazione. Si tratta di aree situate in via Matteotti (accesso da via Gorizia: previsione del P.R.G. vigente), via Bidischini, via Roma e via Cividale; via Cividale, via Gorizia, via Borgo S.M. Maddalena. e via Carlo Alberto dalla Chiesa

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera C con indice 3.

(destinazione)

- La zona è destinata all'incremento della funzione urbana nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici: residenziale, servizi e direzionale Per quanto attiene la funzione commerciale al dettaglio è ammessa con SV fino a 400 mq..

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).

(e in seguito):

b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).

4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via indiretta previa approvazione di P.R.P.C. estesi all'intera superficie delle singole zone e stipula della convenzione per la realizzazione a carico dei privati interessati delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti ai servizi comunali.

- La convenzione comprende altresì la condizione di conservare a verde non recintato e alberato (ippocastani con la densità di 1 pianta ogni MQ 100) la superficie di Verde degli abitati interposta tra la zona medesima e lo svincolo (presso il ponte di Sagrado), che viene asservita ai lotti con vincolo da trascrivere negli atti futuri di vendita.

- Il rilascio del permesso di costruire (art. 19) è subordinato al collaudo delle opere convenzionate.

- Per il comparto edificatorio che si attesta su via Carlo Alberto Dalla Chiesa è fatto divieto di realizzare vani interrati e posto l'obbligo di sopraelevare di 45 cm il piano di calpestio del pavimento al piano terra rispetto al piano campagna.

- Per il comparto edificatorio che si attesta su via Borgo S.M. Maddalena, nel dimensionamento degli impianti a rete si dovrà tenere in considerazione del carico insediativo derivante dalla possibilità di sviluppo, in futuro, del comparto sulle aree poste a Nord così come previsto nelle direttrici di espansione edilizia contenute nel Piano struttura. La viabilità interna al comparto, riportata a livello diagrammatico nelle tavole di zonizzazione, dovrà prevedere il collegamento diretto alla pubblica via anche per tali aree. L'accesso dalla pubblica via all'area del comparto dovrà avvenire oltre che da via Borgo S.M. Maddalena anche da via Novelli. Si dovrà infine prevedere un allargamento della sede stradale di via Borgo S.M. Maddalena così come indicato nelle tavole di zonizzazione di piano. In sede di progettazione dell'impianto fognario, interno al comparto, dovranno essere adottati particolari accorgimenti per il trattamento delle acque meteoriche al fine di non compromettere la capacità di sgrondo della rete di scolo e fognatura esistente.

- Per quanto riguarda il comparto edificatorio di via Gorizia in sede di progettazione dell'impianto fognario, interno al comparto, dovranno essere adottati particolari accorgimenti per il trattamento delle acque meteoriche al fine di non compromettere la capacità di sgrondo della rete di scolo e fognatura esistente.

(tipologia)

- Gli interventi devono essere coerenti con il carattere residenziale delle zone impiegando elementi compositivi e costruttivi normali e materiali conformi al linguaggio edilizio locale col fine di perseguire risultati omogenei al contesto e un buon inserimento ambientale.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . IT (indice max di fabbricabilità territoriale MC/HA): 5500.
- . Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 30%.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 2.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto. La distanza min. tra fabbricati fra i quali siano interposte strade carrabili (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici dell'insediamento) dovrà corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ML 5 per lato (per strade di sezione inferiore a ML 7) e di ML 7.50 per lato (per strade di sezione compresa tra ML 7 e ML 15).
- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5 e 7,50 nei confronti delle strade statali.
- . PS (superficie min. per parcheggi stanziali MQ/ 100 MC di volume utile (Vu): 10 di (Sp).

- Nel caso vengano utilizzati sistemi costruttivi che prevedano l'utilizzo di coperture a verde estese all'intero fabbricato il computo del volume dell'ultimo piano del fabbricato stesso viene valutato al 50% del volume utile effettivo.
- Nelle aree di pertinenza dei P.R.P.C. dovranno essere ricavati adeguati spazi da destinare a parcheggi di relazione (PR) ed a nucleo elementare di verde in misura non inferiore a 3 MQ/AB per ciascun servizio.
- Ad integrazione di quanto previsto al precedente alinea per i parcheggi di relazione (PR) potrà essere richiesta una ulteriore quota di verde pari a 1,5 MQ/AB al fine di creare all'intorno dei parcheggi un filtro di verde ornamentale ed alberato quando questi non siano collocati a contatto con le zone di verde pubblico.
- Per le attività commerciali al dettaglio, di nuova realizzazione, dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.
- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.
- Per le recinzioni, quando sia giustificato evitare il ricorso al tipo elementare con rete metallica su basamento affogato nel terreno e mascheratura di siepi, viene ritenuto ammissibile il tipo a muro chiuso intonacato. Sono consentite altezze fino a ML. 2,00 sui lati interni e fino a ML. 1,60 verso strada. Sul lato principale possono altresì essere riproposte recinzioni in muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento con altezza di m. 0,70 e sovrastante ringhiera metallica. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti. L'altezza complessiva delle recinzioni sui fronti strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

Art. 23 (Z T O. C5: Zone trasformabili)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Zone trasformabili costituisce zona territoriale omogenea e concerne il riuso dell'area di insediamenti produttivi dismessi in via Fermi.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera C con indice 5.

(destinazione)

- La zona è destinata all'incremento della funzione urbana nelle seguenti categorie di destinazione d'uso per gli edifici: residenziale, servizi e direzionale. Per quanto attiene la funzione commerciale al dettaglio è ammessa con SV fino a 400 mq..

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).

(e in seguito):

b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).

4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via indiretta previa approvazione del P.R.P.C. esteso all'intera superficie della zona e stipula della convenzione per la realizzazione a carico dei privati interessati delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti ai servizi comunali.

- La convenzione comprende altresì la condizione di conservare a verde non recintato e alberato (ippocastani con la densità di 1 pianta ogni MQ 100) la superficie di Verde degli abitati interposta tra la zona medesima e lo svincolo (presso il ponte di Sagraado), che viene asservita ai lotti con vincolo da trascrivere negli atti futuri di vendita.

-Il rilascio del permesso di costruire (art. 19) è subordinato al collaudo delle opere e delle condizioni convenzionate.

- Per il comparto che si attesta su via Enrico Fermi la convenzione dovrà comprendere che a carico del proponente l'intervento di recupero e riuso delle aree venga ascritta la sistemazione dell'intero tronco stradale, antistante il lotto d'intervento, da viale Trieste a via Lungo Isonzo, secondo le indicazioni tipologiche della strada contenute nel PRGC. Tale intervento viene inteso come opera di urbanizzazione primaria. A totale o parziale scomputo degli oneri derivanti dal computo delle urbanizzazioni secondarie riferite allo stesso comparto edificatorio si prescrive che venga ceduto all'A.C. nella totalità o in quota parte l'area servizi P1.5.4. Per questo comparto è fatto divieto di realizzare vani interrati e posto l'obbligo di sopraelevare il piano di calpestio, piano terra, di 45 cm.

(tipologia)

- Gli interventi devono essere coerenti con il carattere residenziale delle zone impiegando elementi compositivi e costruttivi normali e materiali conformi al linguaggio edilizio locale col fine di perseguire risultati omogenei al contesto e un buon inserimento ambientale.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . IT (indice max di fabbricabilità territoriale MC/HA): 5500.
- . Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 30%.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 2.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto. La distanza min. tra fabbricati fra i quali siano interposte strade carrabili (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici dell'insediamento) dovrà corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ML 5 per lato (per strade di sezione inferiore a ML 7) e di ML 7.50 per lato (per strade di sezione compresa tra ML 7 e ML 15).
- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5 e 7,50 nei confronti delle strade statali.
- . PS (superficie min. per parcheggi stanziali MQ/ 100 MC di volume utile (Vu): 10 di (Sp).

- Nelle aree di pertinenza dei P.R.P.C. dovranno essere ricavati adeguati spazi da destinare a parcheggi di relazione (PR) ed a nucleo elementare di verde in misura non inferiore a 3 MQ/AB per ciascun servizio.

- Ad integrazione di quanto previsto al precedente alinea per i parcheggi di relazione (PR) potrà essere richiesta una ulteriore quota di verde pari a 1,5 MQ/AB al fine di creare all'intorno dei parcheggi un filtro di verde ornamentale ed alberato quando questi non siano collocati a contatto con le zone di verde pubblico a prescindere dal verde non recintato e alberato regolato dalla convenzione.

- Per le attività commerciali al dettaglio dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione estetica delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Per le recinzioni, quando sia giustificato evitare il ricorso al tipo elementare con rete metallica su basamento affogato nel terreno e mascheratura di siepi, viene ritenuto ammissibile il tipo a muro chiuso intonacato. Sono consentite altezze alto fino a ML. 2,00 sui lati interni e fino a ML. 1,60 verso strada. Sul lato principale possono altresì essere riproposte recinzioni in muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento con altezza di m. 0,70 e sovrastante ringhiera metallica. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti. L'altezza complessiva delle recinzioni sui fronti strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

TITOLO VI
AGRICOLTURA E AMBIENTE

PARTE I / PATRIMONIO DA DIFENDERE

CAPO I - CAMPAGNA

Art. 24 (Z.T.O. E2: Aree agricole - forestali)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Aree agricole - forestali costituisce zona territoriale omogenea e concerne le aree agricole ricadenti nell'Ambito boschivo (PUR) situate lungo il fiume a sud - est della Fortezza.

- Sulle parti comprese nel perimetro dell'ex Parco naturale dell'Isonzo valgono le limitazioni imposte dall' articolo 30 delle presenti norme.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera E con indice 2.

(destinazione)

- La zona è destinata alla coltivazione del patrimonio boschivo e alla difesa della risorsa.

- Sono esclusi interventi edilizi e infrastrutturali che comportino alterazione dell'equilibrio idrogeologico.

- Sono ammessi:

A. ripristino e manutenzione delle strutture edilizie esistenti;

- B. costruzione di attrezzature edilizie minime inerenti alla fruizione ambientale a cura di associazioni o enti pubblici;
- C. ripristino e consolidamento di carrarecce, sentieri e piazzole esistenti in funzione di attività compatibili.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).
- e) Interventi di trasformazione territoriale con esclusione del punto 2) (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire il massimo grado di mimetizzazione ambientale.

- Sono prescritte tecniche costruttive tradizionali, piante regolari, lati ortogonali, tetti a capanna o a padiglione e manti di copertura in coppi.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA A:

- . non è consentito alcun incremento ai parametri urbanistici - edilizi esistenti.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA B:

- . Vu(volume max utile MC): 300.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 1
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): codice civile.
- . PS (superficie minimo per parcheggi stanziali MQ/100 MC): 1 posto macchina ogni 2 addetti col minimo di 1.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche in misura di MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu) residenziale.

- I parcheggi di relazione (PR) sono individuati nell'ambito dell'azonamento del P.R.G.C..

- Fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) è possibile derogare, una tantum, ai parametri LF e LC (relativi alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del

P.R.G.C.) per ampliamenti finalizzati alla creazione o all'ammodernamento di impianti igienici, nel rispetto del codice civile e della distanza esistente dalla strada (DS).

- Le recinzioni, quando siano necessarie, devono essere del tipo a staccionata in legno.
- Gli interventi di cui alla lettera C devono avvalersi delle tecniche dell'ingegneria naturalistica e estendersi alla rinaturazione dei manufatti esistenti.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici, e sulle prescrizioni.

Art. 25 (Z.T.O. E4: Aree agricole - paesaggistiche)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Aree agricole - paesaggistiche costituisce zona territoriale omogenea e concerne le aree agricole ricadenti nell'Ambito di interesse agricolo - paesaggistico (PUR) situate lungo il fiume a sud e sud - ovest e ovest della Fortezza.
- Sulle parti comprese nel perimetro dell'ex Parco naturale dell'Isonzo valgono le limitazioni imposte dall'articolo 30 delle presenti norme.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera E con indice 4.

(destinazione)

- La zona è destinata alle funzioni agricole e alla difesa della risorsa.

- Sono ammessi:

- A. ripristino e manutenzione delle strutture edilizie esistenti;
- B. costruzione di attrezzature edilizie minime inerenti alla fruizione ambientale a cura di associazioni o enti pubblici;
- C. ripristino e consolidamento di carrarecce, sentieri e piazzole esistenti in funzione di attività compatibili.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).
- e) Interventi di trasformazione territoriale con esclusione del punto 2) (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire il massimo grado di mimetizzazione ambientale.

- Sono prescritte tecniche costruttive tradizionali, piante regolari, lati ortogonali, tetti a capanna o a padiglione e manti di copertura in coppi.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA A:

. non è consentito alcun incremento ai parametri urbanistici - edilizi esistenti

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA B:

. Vu(volume max utile MC): 300.

. HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 1

. DF (distacco min. tra i fabbricati ML): codice civile.

. DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): codice civile.

. DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto del Piano Regionale della viabilità.

. PS (superficie minimo per parcheggi stanziali MQ/100 MC): 1 posto macchina ogni 2 addetti col minimo di 1.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche nella misura di MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu) residenziale.

- I parcheggi di relazione (PR) sono individuati nell'ambito dell'azzonamento del PRGC.

- Fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) è possibile derogare, una tantum, ai parametri LF e LC (relativi alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del PRGC) per ampliamenti finalizzati alla creazione o all'ammodernamento di impianti igienici, nel rispetto del codice civile, e della distanza esistente dalla strada (DS).

- Le recinzioni, ove necessarie, devono essere del tipo a staccionata in legno.

- Gli interventi di cui alla lettera C devono avvalersi delle tecniche dell'ingegneria naturalistica e estendersi alla rinaturazione dei manufatti esistenti.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere: nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici, e sulle prescrizioni.

Art. 26 (Z.T.O. E5: Aree agricole preminenti)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Aree agricole preminenti costituisce zona territoriale omogenea e concerne le aree agricole ricadenti nell'Ambito di preminente interesse agricolo (PUR) situate a nord-est e ovest della Fortezza, rispettivamente verso i Comuni di Farra e di Villesse – Romans - Mariano.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera E con indice 5.

(destinazione)

- La zona è destinata alle funzioni agricole e alla difesa della risorsa.

- Sono ammessi edifici nelle seguenti destinazioni d'uso: agricola e residenziale agricola, artigianale agricola, commerciale agricola e allevamento industriale in zona agricola.

- Sono ammessi:

A. ripristino e manutenzione delle strutture edilizie esistenti;

C. ripristino e consolidamento di carrarecce, sentieri e piazzole esistenti in funzione di attività compatibili;

D. edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della L. 153/1975;

E edifici relativi alle strutture produttive aziendali¹⁴ (stalle, magazzini e annessi rustici):

F. edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione-prima trasformazione - commercializzazione dei prodotti agricoli - forestali o destinati all'attività per l'assistenza-manutenzione delle macchine agricole;

G. Edifici a libera localizzazione per la coltivazione specializzata orticola e floricola in serra, compresi gli edifici per la custodia delle attrezzature e dei materiali tecnici, per la commercializzazione dei prodotti, e gli impianti tecnologici per la produzione di energia.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

¹⁴ Una stalla è considerata aziendale quando:

. gli standard di carico animale per unità di superficie non superano i 5 capi adulti/ettaro per bovini-equini-suini, i 10 capi adulti/ettaro per ovini-caprini e comunque non ci sono più di 30 scrofe;

. il bestiame è nutrito con prodotti dell'azienda per almeno il 35%;

. le deiezioni animali sono utilizzate in azienda come concime evitando qualsiasi problema di inquinamento di terreni e di falde acquifere.

Alle stalle aziendali sono assimilabili anche quelle gestite in forma cooperativa se risulta statutariamente l'impegno dei soci allo spandimento delle deiezioni sui fondi di proprietà.

Infine per le stalle aziendali l'edificazione ammessa non deve superare rapporti standard tra superficie utile (SU) e superficie coltivata pari a MQ 40/ettaro per bovini-equini e a MQ 80/ettaro per suini.

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).
- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).
- e) Interventi di trasformazione territoriale con esclusione del punto 2) (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16), fatta eccezione per quelli di cui alle lettere F e G, nonché per quelli di cui alla lettera a) (art. 4, c. 1), i quali avvengono per via indiretta previa approvazione di piani attuativi estesi alla proprietà interessata dall'intervento.

- Il rilascio del permesso di costruire relativa alla residenza è subordinato al riscontro all'esistenza di adeguate strutture produttive e della relativa agibilità.

- Le condizioni di cui all'articolo 12 L. 153/1975 sono richieste anche nei casi di cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali, nonché di eventuali demolizioni e ricostruzioni di edifici residenziali.

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire il massimo grado di mimetizzazione ambientale.

- Sono prescritte tecniche costruttive tradizionali, piante regolari, lati ortogonali, tetti a capanna o a padiglione e manti di copertura in coppi.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA A:

. non è consentito alcun incremento rispetto ai parametri urbanistici - edilizi esistenti.

INTERVENTI DI CUI ALLE LETTERE D-E-F:

- . IF (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 0,03 (solo per gli interventi di cui alla lettera D).
- . Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 50% rispetto al lotto di intervento).
- . H (altezza max degli edifici ML): 10 nei casi di cui alle lettere E F e 7,50 nei casi di cui alla lettera D.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto del Piano Regionale della Viabilità.
- . PS (superficie min. per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti. col minimo di 1.
- . SM (superficie min. d'intervento MQ): 10.000.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA G:

- . Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 50 rispetto al lotto di intervento.
- . H (altezza max degli edifici ML): 4.50, fatta eccezione per le apparecchiature tecnologiche.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): codice civile.

- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): codice civile.
- . PS (superficie min. per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col minimo di 1.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche nella misura di MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu) residenziale.

- I parcheggi di relazione (PR) sono individuati nell'ambito dell'azzonamento del P.R.G.C..

- La superficie per l'applicazione dei parametri può essere computata cumulando aree fisicamente non adiacenti, purché funzionalmente contigue nel quadro della conduzione aziendale, omogenee per destinazione urbanistica. Per i terreni in parola è obbligatoria la trascrizione del vincolo; in caso di permuta nell'ambito del territorio comunale e qualora ne sussista la possibilità, è ammesso il trasferimento del vincolo dai terreni ceduti ai terreni acquistati aventi le necessarie caratteristiche.

- Una tantum in deroga ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G.C.), a favore degli edifici agricoli esistenti sono consentiti ampliamenti del 50% per superfici utili (SU) inferiori a 150 MQ e del 25% negli altri casi, nel rispetto del codice civile, e della distanza esistente dalla strada (DS).

- Per edificare locali accessori collegati al corpo di fabbrica principale è possibile derogare, una tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.) fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) per ciascuna unità di funzione (residenziale o agricola), nel rispetto del codice civile, della distanza esistente dalla strada (DS), e quando sia dimostrata la reale impossibilità di ricavare i locali accessori medesimi entro i volumi delle strutture esistenti. Le deroghe in parola valgono anche nei confronti della classificazione degli interventi ammessi nel paragrafo Procedura.

- I fabbricati destinati alle stalle aziendali devono distare dalle zone abitate non meno di ML 300.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Le recinzioni, ove necessarie, devono essere del tipo elementare a rete metallica su basamento in calcestruzzo armato affogato nel terreno e siepi.

- I lati di via Palmanova e di via Matteotti (SS 351) sono preclusi alla formazione di nuovi accessi a scopo edilizio.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

- Nei casi di interventi di rilevanza urbanistica fanno parte integrante della pratica una relazione tecnica sull'attendibilità economica dell'iniziativa e uno studio dettagliato sulla compatibilità ecologica dell'insediamento.

- Per le stalle aziendali, al fine del controllo delle distanze, è prescritta una planimetria riportante lo

stato di fatto aggiornato del territorio per un raggio di almeno ML 300 a partire dal limite esterno dei manufatti proposti. E' richiesta altresì la documentazione afferente ai requisiti necessari per la classificazione *aziendale* della stalla.

Art. 27 (Z.T.O. E6. 1: Aree agricole per eccellenza)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle aree agricole per eccellenza concerne le aree agricole ricadenti nell'Ambito di interesse agricolo (PUR) situate a nord della superstrada.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera E con indice 6.1.

(destinazione)

- La zona è destinata alle funzioni agricole e alla difesa della risorsa.

- Sono ammessi edifici nelle seguenti destinazioni d'uso: agricola e residenziale agricola, artigianale agricola, commerciale agricola e allevamento industriale in zona agricola.

- Sono ammessi:

A. ripristino e manutenzione delle strutture edilizie esistenti;

C. ripristino e consolidamento di carrarecce, sentieri e piazzole esistenti in funzione di attività compatibili

D. edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della L. 153/1975;

E. edifici relativi alle strutture produttive aziendali¹⁵ (stalle, magazzini, e annessi rustici);

F. edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione-prima trasformazione - commercializzazione dei prodotti agricoli - forestali o destinati all'attività per l'assistenza-manutenzione delle macchine agricole;

G. Edifici a libera localizzazione per la coltivazione specializzata orticola e floricola in serra, compresi gli edifici per la custodia delle attrezzature e dei materiali tecnici, per la commercializzazione dei prodotti, e gli impianti tecnologici per la produzione di energia;

H. Edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale¹⁶.

¹⁵ Una stalla è considerata aziendale quando:

. gli standard del carico animale per unità di superficie non superano i 5 capi adulti/ettaro per bovini-equini-suini, i 10 capi adulti/ettaro per ovini-caprini e comunque non ci sono più di 30 scrofe;

. il bestiame è nutrito con prodotti dell'azienda per almeno il 35%;

. le deiezioni animali sono utilizzate in azienda come concime evitando qualsiasi problema di inquinamento di terreni e di falde acquifere.

Alle stalle aziendali sono assimilabili anche quelle gestite in forma cooperativa se risulta statutariamente l'impegno dei soci allo spandimento delle deiezioni sui fondi di proprietà.

Infine per le stalle aziendali l'edificazione ammessa non deve superare rapporti standard tra superficie utile (SU) e superficie coltivata pari a MQ 40/ettaro per bovini-equini e a MQ 80/ettaro per suini.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).
- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).
- e) Interventi di trasformazione territoriale con esclusione del punto 2) (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16), fatta eccezione per quelli di cui alle lettere F, G, H nonché per quelli di cui alla lettera a) (art. 4, c. 1), i quali avvengono per via indiretta previa approvazione di piani attuativi estesi alla proprietà interessata dall'intervento.

- Il rilascio del permesso di costruire relativa alla residenza è subordinato al riscontro all'esistenza di adeguate strutture produttive e della relativa agibilità.

- Le condizioni di cui all'articolo 12 L. 153/1975 sono richieste anche nei casi di cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali, nonché di eventuali demolizioni e ricostruzioni di edifici residenziali.

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire il massimo grado di mimetizzazione ambientale.

- Sono prescritte tecniche costruttive tradizionali, piante regolari, lati ortogonali, tetti a capanna o a padiglione e manti di copertura in coppi.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA A:

. non è consentito alcun incremento rispetto ai parametri urbanistici - edilizi esistenti.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA D-E-F-H:

- . IF (indice max di fabbricabilità MC/MQ): 0,03 (solo per gli interventi di cui alla lettera D).
- . Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 50% rispetto al lotto di intervento.
- . H (altezza max degli edifici ML): 10 nei casi di cui alle lettere E, F, H e 7,50 nei casi di cui alla lettera D.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto del Piano Regionale della Viabilità.
- . PS (superficie min. per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col minimo di 1.

¹⁶ Oltre la dimensione aziendale di cui alla nota precedente.

. SM (superficie min. di intervento MQ): 10.000.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA G:

- . Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 50 rispetto al lotto di intervento.
- . H (altezza max degli edifici ML): 4,50, fatta eccezione per le apparecchiature tecnologiche.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto del Piano Regionale della Viabilità.
- . PS (superficie min. per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col minimo di 1.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche nella misura di MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu) residenziale.

- I parcheggi di relazione (PR) sono individuati nell'ambito dell'azzonamento generale del P.R.G.C..

- La superficie per l'applicazione dei parametri può essere computata cumulando aree fisicamente non adiacenti, purché funzionalmente contigue nel quadro della conduzione aziendale, omogenee per destinazione urbanistica. Per i terreni in parola è obbligatoria la trascrizione del vincolo; in caso di permuta nell'ambito del territorio comunale e qualora ne sussista la possibilità, è ammesso il trasferimento del vincolo dai terreni ceduti ai terreni acquistati aventi le necessarie caratteristiche.

- Una tantum in deroga ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G.C.), a favore degli edifici agricoli esistenti, sono consentiti ampliamenti del 50% per superfici utili (SU) inferiori a 150 MQ e del 25% negli altri casi, nel rispetto del codice civile, e della distanza esistente dalla strada (DS).

- Per edificare locali accessori collegati al corpo di fabbrica principale è possibile derogare, una tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.) fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) per ciascuna unità di funzione (residenziale o agricola), nel rispetto del codice civile, della distanza esistente dalla strada (DS), e quando sia dimostrata la reale impossibilità di ricavare i locali accessori medesimi entro i volumi delle strutture esistenti. Le deroghe in parola valgono anche nei confronti della classificazione degli interventi ammessi nel paragrafo Procedura.

- L'agibilità degli allevamenti zootecnici a carattere industriale è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione atti a garantire acque di scarico conformi alle norme di legge.

- I fabbricati destinati alle stalle aziendali devono distare dalle zone abitate non meno di ML 300. Per gli allevamenti industriali tale distanza viene elevata a ML 1.000.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Le recinzioni, ove necessarie, devono essere del tipo elementare a rete metallica su basamento in calcestruzzo armato affogato nel terreno e siepi.

- I lati di via Udine (SS 305) e di via Venuti (SS 252) sono preclusi alla formazione di nuovi accessi a scopo edilizio.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.
- Nei casi di interventi di rilevanza urbanistica fanno parte integrante della pratica una relazione tecnica sull'attendibilità economica dell'iniziativa e uno studio dettagliato sulla compatibilità ecologica dell'insediamento.
- Per le stalle aziendali e per gli allevamenti industriali, al fine del controllo delle distanze, è prescritta una planimetria riportante lo stato di fatto aggiornato del territorio per un raggio rispettivamente di almeno ML 300 e ML 1.000 a partire dal limite esterno dei manufatti proposti. E' richiesta altresì la documentazione afferente ai requisiti necessari per la classificazione delle stalle.

PARTE II / PATRIMONIO DA CONTROLLARE

CAPO 2 - INSEDIAMENTI AGRICOLI - ABITATIVI

Art. 28 (Fattorie esistenti)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Fattorie esistenti costituisce una speciale zona omogenea e concerne gli insediamenti abitativi - produttivi agricoli - zootecnici e precisamente a Borgo Trevisan, in via Roma, via Comugne, via Colombo, via Gasparini, via Palmanova, S. M. Maddalena.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000.

(destinazione)

- La zona è destinata all'adeguamento delle funzioni agricole - zootecniche esistenti per un più congruo livello di compatibilità con il contesto.

- E' ammessa altresì alla commercializzazione dei prodotti agricoli.

- Sono escluse le funzioni inerenti alla conservazione e prima trasformazione dei prodotti, all'assistenza e manutenzione di macchine agricole e gli allevamenti zootecnici a carattere industriale.

- Ammesse funzioni inerenti alla conservazione e prima trasformazione dei prodotti purché attraverso processi biologici.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16). Gli interventi di commercializzazione dei prodotti agricoli avvengono per via indiretta previa approvazione di piani attuativi estesi alla proprietà interessata dall'intervento.

- Nei confronti della residenza devono essere rispettate le norme di cui all'articolo 12 L. 153/1975 sulla imprenditoria agricola a titolo principale.

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire il massimo grado di mimetizzazione ambientale.

- Sono prescritte tecniche costruttive tradizionali, piante regolari, lati ortogonali, tetti a capanna o a padiglione e manti di copertura in coppi fatta eccezione per le pratiche depositate prima dell'adozione del nuovo P.R.G.C., ammettendo la loro realizzazione.

(indici e prescrizioni)

- Non è consentito alcun incremento rispetto ai parametri urbanistici - edilizi esistenti.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche nella misura di MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu) residenziale.

- I parcheggi di relazione (PR) sono individuati nell'ambito dell'azzonamento del P.R.G.C..

- Una tantum in deroga ai parametri LC (relativo alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G.C.), a favore degli edifici a destinazione agricola esistenti esclusa la residenza, sono consentiti ampliamenti del 50% nel rispetto del codice civile, della distanza esistente dalla strada (DS).

- Per edificare locali accessori collegati al corpo di fabbrica principale a destinazione residenziale è possibile derogare, una tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.) fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa), nel rispetto del codice civile, della distanza esistente dalla strada (DS), e quando sia dimostrata la reale impossibilità di ricavare i locali accessori medesimi entro i volumi già presenti delle strutture esistenti.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Le recinzioni, ove necessarie, devono essere del tipo elementare a rete metallica su basamento in calcestruzzo armato affogato nel terreno e siepi. Possono altresì essere riproposte verso strada

recinzioni con muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista di altezza non superiore a ML. 2,00 sui lati interni e fino a ML 1,60 verso strada. Sul lato principale possono altresì essere riproposte recinzioni in muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento o zoccolo con altezza di m. 0,70 e sovrastante ringhiera metallica. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti. L'altezza complessiva delle recinzioni sui fronti strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

PARTE III / PATRIMONIO DA REGOLAMENTARE

CAPO 3- AGRICOLTURA E TURISMO

Art. 29 (Ambiti agrituristici)

(definizione)

- La categoria urbanistica degli Ambiti agrituristici costituisce una speciale zona omogenea e concerne gli impianti produttivi in località Casette operaie, Freifeld e Sant'Elena.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:5000.

- Villa Freifeld e villa Clodic vengono contrassegnate come Fabbricati distinti.

(destinazione)

- La zona è destinata alle normali funzioni agricole e a quelle particolari collegate all'ospitalità agrituristica.

- La zona è destinata altresì al restauro e risanamento conservativo delle ville e alla salvaguardia dei parchi-giardini.

- E' ammessa la commercializzazione dei prodotti agricoli.

- E' ammessa altresì la residenza del conduttore.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).
- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- c) Interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16). Gli interventi di commercializzazione dei prodotti agricoli avvengono per via indiretta previa approvazione di piani attuativi estesi alla proprietà interessata dall'intervento.

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire il massimo grado di mimetizzazione ambientale.

- Sono prescritte tecniche costruttive tradizionali, piante regolari, lati ortogonali, tetti a capanna o a padiglione e manti di copertura in coppi.

- A carico degli edifici contrassegnati come Fabbricati distinti gli interventi devono uniformarsi alle regole del restauro e risanamento conservativo. Nel caso di Villa Freifeld, in considerazione dell'attività svolta e della notevole consistenza del patrimonio edilizio esistente bisognevole di ristrutturazione, viene ammesso, limitatamente agli annessi rustici, un maggior grado di libertà di intervento. Per villa Clodic in considerazione delle precarie condizioni statiche del fabbricato oltre agli interventi citati in precedenza si ammette anche l'intervento di ristrutturazione edilizia con il divieto della demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente. Per questi fabbricati viene reso obbligatorio il rispetto dell'abaco tipologico prescritto per la Z.T.O. B1.2 (Vecchi borghi agricoli) di cui all'articolo 7 delle presenti norme.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

PER LA NORMALE ATTIVITA' AGRICOLA:

- . LF (limite max di fabbricazione MC): pari al volume utile (Vu) complessivo dei fabbricati esistenti, inerenti all'intervento.
- . LC (limite max di copertura %): pari alla superficie coperta (SC) complessiva dei fabbricati esistenti, inerenti all'intervento.
- . H (altezza max degli edifici ML): 10 e comunque non superiore alle altezze esistenti.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): non inferiore alla distanza esistente.
- . PS (superficie min. per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col minimo di 1.

PER LE FUNZIONI AGRITURISTICHE:

- . IF (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 0,15 riferiti all'ambito.
- . H (altezza max degli edifici ML): 8,50.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): codice civile.

- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): non inferiore alla distanza esistente.
- . PS/PR (superficie min. per parcheggi stanziali e di relazione N): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col minimo di 1.

- In applicazione di quanto disposto dall'art. 4, c. 5 bis, della L.R. 25/1996, per la zona in località "Casette operaie" è ammessa la costruzione di nuovi edifici a uso agriturismo, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,05 mc./mq. e comunque non superiore a 2.500 mc., riferito alle aree fisicamente adiacenti, purché funzionalmente contigue nel quadro della conduzione aziendale e classificate in zona omogenea "E6.1 – aree agricole per eccellenza". Per i terreni in parola è obbligatoria la trascrizione del vincolo.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche nella misura di MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu) residenziale.

- I parcheggi di relazione (PR) inerenti alla normale attività agricola sono individuati nell'ambito dell'azonamento del P.R.G.C..

- Una tantum in deroga ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G.C.), a favore delle funzioni agricole esistenti, sono consentiti ampliamenti del 50% per superfici utili (SU) inferiori a 150 MQ e del 25% negli altri casi, nel rispetto del codice civile, e della distanza esistente dalla strada (DS).

- Per edificare locali accessori collegati al corpo di fabbrica principale, destinati alle funzioni ammesse è, possibile derogare una tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.) fino alla concorrenza di MC 100 di (Vu) senza esclusione delle (Sa) per ciascuna unità di funzione (residenziale o agricola), nel rispetto del codice civile, della distanza esistente dalla strada (DS), e quando sia dimostrata la reale impossibilità di ricavare i locali accessori medesimi entro i volumi già presenti delle strutture esistenti.

Le deroghe in parola valgono anche nei confronti della classificazione degli interventi ammessi nel paragrafo Procedura.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Le recinzioni, ove necessarie, devono essere del tipo elementare a rete metallica su basamento in calcestruzzo armato affogato nel terreno e siepi. Possono altresì essere riproposte verso strada recinzioni con muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista di altezza non superiore a ML. 2,00 sui lati interni e fino a ML 1,60 verso strada. Sul lato principale possono altresì essere riproposte recinzioni in muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento o zoccolo con altezza di m. 0,70 e sovrastante ringhiera metallica. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti. L'altezza complessiva delle recinzioni sui fronti strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano.

- A carico degli edifici contrassegnati come Fabbricati distinti non è consentito alcun incremento rispetto ai parametri esistenti.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione

dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

- Nei casi di interventi di rilevanza urbanistica fanno parte integrante della pratica una relazione tecnica sull'attendibilità economica dell'iniziativa e uno studio dettagliato sulla compatibilità ecologica dell'insediamento.

PARTE IV / PATRIMONIO DA TUTELARE

CAPO 4- TUTELA AMBIENTALE

Art. 30 (A.R.I.A. N.19 / Fiume Isonzo)

(definizione)

- La categoria urbanistica dell'area di rilevante Interesse Ambientale del Fiume Isonzo, coincide con la delimitazione dell'Ex Parco Naturale sul quale è già stato adottato un PCS¹⁷.

Sono specifico oggetto di tutela, oltre ad ogni altro elemento naturale rinvenibile all'interno dell'area:

- . gli alvei dei corsi d'acqua comprese le loro sponde, per il loro valore di elementi naturali morfologici;
- . le aree di golena, quali componenti funzionali del sistema fluviale sotto profilo morfologico e paesaggistico;
- . le formazioni prative e boscate prossime al fiume o intercalate nei suoi tratti meandriiformi per la forte caratterizzazione ambientale e per la loro funzione di aree di espansione delle piene.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 5000.

(destinazione)

- L'ambito è destinato al mantenimento – riqualificazione - evoluzione dell'ecosistema naturale e agli usi antropici compatibili.

- Nelle more di approvazione del P.R.P.C. (cfr. paragrafo seguente) sono consentiti solo:

¹⁷ Cfr. DCC 364/1992 (LR 11/1983).

- A. ripristino e manutenzione delle strutture edilizie esistenti: senza modifica di destinazione d'uso, salvo la previsione di destinazioni in funzione della gestione e della fruizione culturale dell'A.R.I.A.;
- B. costruzione di attrezzature edilizie minime da adibirsi a ricovero per le attrezzature impiegate per la manutenzione dell'A.R.I.A.;
- C. ripristino e consolidamento di carrarecce, sentieri e piazzole esistenti in funzione di attività compatibili.

- Consentiti altresì:

- M. interventi finalizzati a perseguire l'equilibrio tra ambiente naturale e ambiente antropizzato;
- N. azioni di ripristino e di riqualificazione ambientale volte al mantenimento dell'equilibrio fluviale e alla ricreazione di habitat delle specie animali;
- O. organizzazione di funzioni legate all'osservazione e allo studio di specie animali e vegetali condotte sia ai fini amatoriali sia didattici sia di ricerca;
- P. impianto di campeggi e attrezzature turistiche ricreative volte alla valorizzazione della zona;

- Ammessi infine, subordinando a specifici piani attuativi l'indicazione delle opere e la localizzazione delle medesime:

- Q. interventi per il mantenimento e il miglioramento dell'equilibrio ambientale;
- R. interventi per la fruizione dell'ambiente;

- Sono specificatamente esclusi:

- . apertura di nuove cave e discariche, salvo i prelievi e le movimentazioni di materiali inerti nell'alveo rivolti esclusivamente agli interventi di manutenzione ordinaria sul corso d'acqua di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e), punto 3 della L.R. 19/2009.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi di cui alle lettere a) - d) (art. 4, c. 2) o alle lettere A, C, M, N, O avvengono, per via diretta mediante segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16). Quelli di cui alla lettera a) (art. 4, c. 1) o alle lettere B, P, Q e R avvengono per via indiretta previo approvazione di piani attuativi finalizzati al proseguimento degli obiettivi e delle disposizioni del DTI allegato al D.P.G.R. 031/Pres./2001.

(tipologia)

- Gli interventi devono avvalersi di tecniche compatibili col paesaggio. In particolare quelli di sistemazione idraulica devono fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica finalizzate oltre che alle esigenze specifiche- al mantenimento e al ripristino di situazioni favorevoli alla fauna, alla flora e all'ambiente, nonché in tutti i casi alla rinaturazione dei manufatti esistenti, per ristabilire un equilibrio idrogeologico il più possibile naturale.

A integrazione, altresì, viene precisato che:le opere ammesse devono essere realizzate in modo da mitigare il più possibile il loro impatto sull'ambiente e sul paesaggio, mediante accorte localizzazioni e attente progettazioni. Le opere a rete devono essere quanto possibile raggruppate per ridurre il disordine paesaggistico.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA A:

non è consentito alcun incremento rispetto ai parametri urbanistici - edilizi esistenti, salvo limitati aumenti di volume a soli fini igienici.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA B:

. Vu(volume max utile MC): 300.

. HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 1.

. DF (distacco min. tra i fabbricati ML): codice civile.

. DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): codice civile.

. DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): codice civile.

. PS (superficie min. per parcheggi stanziali MQ/100MC): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col minimo di 1.

- Nelle more del P.R.P.C. le eventuali attività di escavazione di ghiaia ed il tiro al piattello devono esercitarsi in un regime della massima compatibilità possibile con la salvaguardia e lo sviluppo degli aspetti ecologici e paesaggistici. Per attività di escavazione di ghiaia dovranno essere intesi esclusivamente i prelievi e le movimentazioni di inerti volti agli interventi di manutenzione ordinaria sul corso dell'acqua, di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e), punto 3 della L.R. 19/2009 citato.

(documentazione)

Omissis.

PARTE V / PATRIMONIO DA INVENTARE

CAPO 5- PROTEZIONE AMBIENTALE

Art. 32 (Z.T.O.E6.2: Verde agricolo degli abitati)

(definizione)

- La categoria urbanistica del Verde agricolo degli abitati costituisce zona territoriale omogenea e concerne i brani di territorio agricolo in stretta relazione con gli abitati. Si tratta di aree distribuite in tutto il territorio comunale insediato, denominati Verde agricolo degli abitati.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera E con indici 6.2.

(destinazione)

- La zona è destinata alla costituzione di un'area - filtro tra zone abitate e campagna in cui sia tutelata la qualità dell'immagine dal punto di vista ambientale e delle colture dal punto di vista ecologico.

- Sono ammessi solo interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente, ampliamenti dei relativi parchi - giardini e la conduzione dei fondi, nonché modeste costruzioni accessorie in funzione dell'attività agricola esistente, inserite con discrezione nell'ambiente.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire il massimo grado di mimetizzazione ambientale.
- Per gli interventi di nuova costruzione è prescritto l'impiego di murature tradizionali con materiali lapidei, cotti o lignei; tetti a capanna o a padiglione con orditura in legno e manti di copertura in coppi.

(indici e prescrizioni)

- Le nuove costruzioni non potranno superare i MQ 100 di SC.
 - . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 1.
 - . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): codice civile.
 - . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
 - . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): codice civile.
- L'attività agricola deve uniformarsi ai metodi della coltivazione biologica.¹⁸
- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.
- Le recinzioni, ove necessarie, devono essere del tipo elementare a rete metallica su basamento in calcestruzzo armato affogato nel terreno e siepi.
- I lati di via Palmanova (SS 351), via Udine (SS 305), via Venuti e via Roma (SS 252), via Colombo (SP 4), via S. M. Maddalena, nonché del raccordo con la superstrada sono preclusi alla formazione di nuovi accessi a scopo edilizio.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

Art.33 (Alberature)

¹⁸ Cfr. DGR 1343/1994 e 4993/1996: Programma regionale pluriennale agro-ambientale 1994-1998.

(definizione)

- La categoria urbanistica delle alberature non costituisce zona territoriale omogenea e concerne i sistemi arborei - lineari e areali - esistenti e di progetto: una figura urbanistica trasversale che si sovrappone alle specifiche destinazioni di zona.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000.

(destinazione)

- La zona è destinata alla conservazione delle alberature esistenti e l'impianto di nuove, entrambe indicate dal P.R.G.C..

(procedura)

- Eventuali tagli delle alberature esistenti nelle aree indicate sono subordinati alla stipula di specifici atti unilaterali d'obbligo a garanzia di adeguati rimpiazzi.

- L'interesse collettivo della trasformazione giustifica una attuazione per iniziativa pubblica previa acquisizione dell'area o per iniziativa congiunta pubblica e privata sulla base di particolari convenzioni che definiscano la messa a disposizione dei fondi da parte dei privati e l'assunzione dell'onere per le operazioni di impianto da parte del Comune fatta eccezione per le porzioni che il piano pone a carico, attraverso la convenzione, della Z.T.O. C5.

- Non è esclusa l'attuazione per iniziativa privata spontanea.

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17).

(tipologia)

- Gli impianti arborei devono utilizzare essenze tipiche locali, in particolare di ippocastano.

(indici e prescrizioni)

- Gli interventi previsti sono indipendenti e prevalenti rispetto alle norme che regolano le rispettive categorie urbanistiche nelle quali ricadono

(documentazione)

Omissis.

**TITOLO VII
PRODUZIONE**

PARTE I/ PATRIMONIO DA CONFERMARE O RILOCALIZZARE

CAPO 1 - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI ESISTENTI

Art.34 (Z.T.O. D3.1: Insedimenti singoli)

(definizione)

- La categoria urbanistica degli Insedimenti singoli costituisce zona territoriale omogenea e concerne gli impianti produttivi da confermare nell'attuale posizione (pasticceria, meccanico e autocarrozzeria in via Udine, nonché S..Marco e Polinar in via Venuti, azienda vinicola Felluga in via Gorizia, La Grafica in via dei Campi, il Fabbro in via Palmanova), o da orientare, seppure in tempi lunghi, alla rilocalizzazione (meccanico in via Venuti, SIMEK, Edilfognature, movimenti di terra in via Fermi - via Lungo Isonzo, Capannoni Bressan in via Roma).

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1/5000. La figura corrisponde in legenda alla lettera D con indici 3.1.

(destinazione)

- La zona è destinata all'aggiornamento delle funzioni industriali - artigianali esistenti, ad attività commerciali al dettaglio non alimentari a basso impatto con SV fino a 800 mq. ed alle funzioni direzionali per attività amministrative professionali, ricreative, istruzione e ricerca tecnica scientifica.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1) - (autorizzazioni ai sensi del D.P.G.R. 02.01.1998, n. 01/Pres.).
- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).
- c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1) negli insediamenti confermati. In quelli orientati alla rilocalizzazione di cui al precedente paragrafo "definizione", senza demolizione e ricostruzione.

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Gli interventi devono essere lineari e coordinati -a seconda delle condizioni specifiche- all'impiego ragionato o dei componenti modulari dell'edilizia industrializzata o degli elementi normali delle costruzioni tradizionali.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 50%.
- . H (altezza max degli edifici ML): 8, escluse le apparecchiature tecnologiche.
- . VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con min. di ML 5 e fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Nei confronti delle strade statali la distanza minima è di ML 7,50.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML 5 dal confine quando la parete del nuovo edificio non sia finestrata.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5 e 7,50 nei confronti delle strade statali.
- . PS (superficie min. per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, con un minimo di 1 e MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu) residenziale.

- Nelle aree di pertinenza devono essere previste aree da riservare a parcheggi di relazione (PR), nella misura minima del 10% della superficie utile (SU) degli edifici o eccezionalmente in misura inferiore purché quella max possibile nelle condizioni esistenti dell'insediamento.¹⁹

- Nel caso si preveda l'insediamento di attività commerciali al dettaglio non alimentari a basso impatto, dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.

- Nel caso si preveda l'insediamento di attività direzionali, le aree da riservare a parcheggi di relazione (PR) dovranno essere recuperate nelle aree di pertinenza o in prossimità, nella misura minima dell'80% della superficie utile (SU) degli edifici.

- I lotti devono essere altresì circondati da barriere alberate o da siepi con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.

¹⁹ Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 17, c. 3, p. 2.

- Sono escluse le attività comprese nell'elenco di cui all'articolo 216 TU delle leggi sanitarie e tutti i tipi di lavorazione chimica, galvanica e conciaria. Per le attività diverse da quelle menzionate deve essere richiesto il preventivo parere dell'Unità sanitaria locale.

- Le funzioni residenziali di servizio all'attività artigianale e industriale devono essere comprese nel corpo di fabbrica principale e non distinguibili all'esterno in entità fisiche autonome. Le medesime devono inoltre essere motivate da una necessità obiettivamente documentabile di presenza continuata di persone in loco, essere costituite di 1 sola unità residenziale e non superare i 350 MC di volume utile (Vu).

- Agli insediamenti in regola con le norme di cui al presente paragrafo è consentito derogare, una tantum, al parametro QF (riferito alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G.C.) nella misura del 10%. Tale ampliamento dovrà interessare superfici con destinazione d'uso non produttiva ma a servizi, quali uffici, depositi, locali tecnici e residenza qualora ammessa.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Le recinzioni devono essere del tipo elementare a rete metallica su basamento in calcestruzzo armato affogato nel terreno e siepi; ove necessario possono essere usati pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato. Possono altresì essere riproposte verso strada recinzioni con muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento, con altezza di ml. 0,70, e sovrastante ringhiera metallica. Sono consentite altezze complessive fino a ml. 2,00 sui lati interni e fino a ml. 1,60 verso strada. L'altezza complessiva verso strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti.

- Nelle more di adeguamento degli insediamenti alle presenti norme non può essere autorizzato alcun intervento.

- Sono escluse le lavorazioni nocive - sentito il parere dell'ASS - negli insediamenti orientati alla rilocalizzazione. Negli insediamenti confermati gli interventi di rilevanza urbanistica sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'impegno sui limiti di accettabilità delle imprese.²⁰

²⁰ *Gli interventi industriali e/o artigianali che comportino scarichi di natura liquida o gassosa e la produzione di residui solidi devono essere accompagnati alla richiesta di concessione o autorizzazione da un atto unilaterale di impegno con cui l'imprenditore riconosce di dover osservare tutte le norme vigenti in materia di scarichi nelle acque superficiali e sotterranee e le relative prescrizioni che saranno contenute nell'atto concessorio o autorizzativo e assume ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate e alla conformità a esse di quelle eseguite.*

Nell'atto medesimo deve essere altresì specificato.

- . l'ambito territoriale complessivo interessato dall'intervento;*
- . la qualità e la quantità delle materie prime in ingresso;*
- . i tipi di attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei cicli di trasformazione previsti;*
- . i prodotti finiti o semilavorati in uscita;*
- . la qualità e la quantità di prodotti solidi, liquidi, gassosi necessari alle esigenze tecnologiche dei*

- I lati di via Matteotti (SS 351) e di via Udine (SS 305) sono preclusi alla formazione di nuovi accessi a scopo edilizio.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

- Nei casi di interventi di rilevanza urbanistica fanno parte integrante della documentazione una relazione tecnica sull'attendibilità economica dell'iniziativa e uno studio dettagliato sulla compatibilità ecologica degli insediamenti.

Art.35 (Z.T.O. D3.2)

(definizione)

- La categoria urbanistica dell'Ex PdL (Borgo Basiol) costituisce zona territoriale omogenea e concerne un'area a carattere produttivo completamente urbanizzata.

(rappresentazione)

cicli di trasformazione;

. la qualità e quantità degli effluenti liquidi, gassosi e residui solidi da considerarsi come scarti finali dei cicli di trasformazione;

. la specificazione di come si intende procedere alla depurazione, allo scarico e smaltimento degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento e di depurazione che si intenda installare e quindi la dimostrazione di ottemperare alle vigenti norme in materia;

. la quantità e qualità degli apporti energetici necessari ai cicli di trasformazione;

. le modalità di prelevamento idrico e l'assolvimento delle prescrizioni in materia.

Il Sindaco, vista la documentazione allegata, alla richiesta di concessione o autorizzazione, sentiti i pareri competenti, può esprimere con giudizio motivato parere negativo all'insediamento di attività produttive, o alla trasformazione delle medesime, nonchè alla realizzazione di opere che pur rispettando norme, regolamenti e prescrizioni possano essere ritenute potenzialmente inquinanti, nocive o moleste sulla base dei tipi di attività proposti, dei processi di lavorazione previsti, delle caratteristiche fisico-chimiche dei medesimi.

Il rilascio della concessione o autorizzazione comunale può essere subordinata alla contestuale realizzazione a carico dei cicli produttivi di opportuni impianti di depurazione degli effluenti liquidi e/o gassosi prima della immissione degli stessi rispettivamente nelle reti di fognatura o nell'aria.

Eventuali modifiche delle caratteristiche dei dati relativi alla qualità dei cicli di trasformazione sugli effluenti di qualsivoglia natura devono essere tempestivamente segnalati.

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera D con indici 3.2.

(destinazione)

- La zona è destinata all'aggiornamento delle funzioni industriali - artigianali esistenti, all'ampliamento degli insediamenti esistenti e all'occupazione delle aree ancora inedificate.

All'interno della zona è ammessa la commercializzazione dei prodotti derivanti dall'attività artigianale – industriale svolta e l'insediamento ad attività commerciali al dettaglio non alimentari a basso impatto con SV fino a 800 mq..

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).
- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

- In ogni caso gli interventi di rilevanza urbanistica sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'impegno sui limiti di accettabilità delle imprese.²¹

(tipologia)

- Gli interventi devono essere lineari e coordinati all'impiego dei componenti modulari dell'edilizia industrializzata.

(indici e prescrizioni)

- All'interno della zona valgono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- . Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 50% riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti;
- .DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): dalla proprietà: pari alla metà dell'altezza dei manufatti, con un minimo di ml. 5,00. E' consentita la costruzione per confine qualora si preveda l'edificazione binata su due o più lotti contermini.
- .DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): dalla zona: ml. 10,00.
- .H (altezza max degli edifici ML): 12,00 ad esclusione dei volumi tecnici.
- .PS (superficie min. per parcheggi stanziali N/ADDETTO): nell'ambito delle aree di pertinenza dell'immobile industriale o artigianale non inferiori ad almeno 1 posto macchina per ogni 2 addetti con un minimo di un posto macchina.
- .DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5,00 e ml. 7,50 nei confronti delle strade statali.
- .DF (distacco min. tra i fabbricati ML): le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare

²¹ Cfr nota 12.

almeno ml. 10,00 dalle pareti di edifici antistanti.

.Nel caso si preveda l'insediamento di attività commerciali al dettaglio non alimentare a basso impatto, dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.

- Gli ampliamenti degli edifici esistenti, sia in senso orizzontale che verticale, dovranno essere accorpati agli edifici principali e armonicamente composti con essi sia nella forma che nei materiali.

- E' consentita la modifica del tipo di produzione in atto alla data di adozione della variante n. 22 al P.R.G.C. mediante permesso di costruire e acquisizione di un parere preventivo da parte dell'Azienda per i Servizi Sanitari competente in ordine agli aspetti igienico – sanitari.

- Al fine di favorire il riutilizzo di fabbricati e delle aree a carattere produttivo dismessi dall'uso è consentito il frazionamento dei fabbricati e dei lotti, in unità produttive indipendenti nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti al presente articolo. A seguito dell'individuazione di nuovi lotti liberi è quindi ammesso l'intervento di nuova costruzione sia per edifici che infrastrutture art. 4, c. 1, lett. a) della L.R. 19/2009. Il rilascio di nuovi permessi di costruire atti a consentire la modifica del tipo e numero di attività produttive insediate è subordinato alla stipula di una convenzione tra privati ed A.C. con la quale il/i richiedente/i si impegnano a realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie alla infrastrutturazione dell'area e consentire il collegamento dei nuovi lotti alla viabilità ed impianti esistenti.

- Le recinzioni devono essere del tipo elementare a rete metallica su basamento in calcestruzzo armato affogato nel terreno e siepi; ove necessario possono essere usati pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato. Possono altresì essere riproposte verso strada recinzioni con muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento, con altezza di ml. 0,70, e sovrastante ringhiera metallica. Sono consentite altezze complessive fino a ml. 2,00 sui lati interni e fino a ml. 1,60 verso strada. L'altezza complessiva verso strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

- Nei casi di interventi di rilevanza urbanistica fanno parte integrante della documentazione una relazione tecnica sull'attendibilità economica dell'iniziativa e uno studio dettagliato sulla compatibilità ecologica degli insediamenti.

- Ogni richiesta d'intervento, presentata all'interno della zona, è subordinata alla presentazione di uno o più elaborati progettuali riguardanti l'individuazione, gli schemi di piantumazione e le essenze impiegate per la creazione di adeguate fasce di verde alberato, localizzate preferibilmente sul perimetro esterno del lotto, da destinare alla piantumazione di essenze arboree ad alto fusto, siepi o cespugli di mascheramento degli edifici produttivi esistenti.

PARTE II / PATRIMONIO DA SVILUPPARE

CAPO 2- INSEDIAMENTI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO

Art. 36 (Z.T.O. D2.1: Ex PIP *ed aree di nuova individuazione*)

(definizione)

- La categoria urbanistica dell'Ex PIP (revocato) *e delle aree di nuova individuazione introdotte con la variante n° 14* costituisce zona territoriale omogenea e concerne le parti libere dell'insediamento produttivo di via Venuti (previsione del P.R.G. vigente) *e quelle di nuovo impianto localizzate a Nord, in margine alla ss 305.*

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera D con indici 2.1.

(destinazione)

- La zona è destinata allo sviluppo del settore industriale - artigianale ivi compresi la commercializzazione (SV inferiore a MQ 400) dei prodotti derivanti dall'attività artigianale-industriale svolta nonché magazzini, depositi e attività commerciali al dettaglio non alimentare a basso impatto con SV fino a 800 mq..

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).

(e in seguito):

- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via indiretta previa approvazione di P.R.P.C. relativi agli ambiti predeterminati individuati in cartografia. La numerazione rappresentata non è vincolante ai fini della loro attuazione.

(tipologia)

- Gli interventi devono essere lineari e coordinati all'impiego dei componenti modulari dell'edilizia industrializzata.

- In ogni caso gli interventi di rilevanza urbanistica sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'impegno sui limiti di accettabilità delle imprese.²²

(indici e prescrizioni)

- Parcheggi di relazione (PR) devono essere previsti in misura non inferiore al 10% della SU degli edifici, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità degli immobili industriali.

- Parametri:

- Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 50%.
- H (altezza max degli edifici ML): 12, escluse le apparecchiature tecnologiche.
- VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con un minimo di ML 5 fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Nei confronti delle strade statali la distanza minima è di ml. 7,50.
- DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10, tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5 e 7,50 nei confronti delle strade statali.
- PS (superficie min. per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, con un minimo di 1, nonché MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu) residenziale.
- PS - PR (superficie minima per parcheggi stanziali e di relazione %): 60% della SV.

- All'interno della zona omogenea, nel caso vengano utilizzati sistemi costruttivi che prevedano l'utilizzo di coperture a verde estese all'intero fabbricato o anche a una sola parte di esso non viene computata come superficie coperta del fabbricato (SC) fino ad un massimo del 50% dell'area verde realizzata in copertura.

- Nella eventualità che si preveda la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica con una trasmittanza in copertura inferiore o pari a $\leq 0,30$ W/mq. allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici, sono previste riduzioni del contributo di costruzione determinato sulla base delle tabelle parametriche vigenti. La riduzione, da stabilirsi con apposita deliberazione consiliare nel rispetto dell'art. 30, c. 1, lett. g) e c. 4 della L.R. 19/2009, nella misura non inferiore al 5% dell'importo dovuto, sarà di norma graduata in funzione della tipologia dell'edificio in progetto. Tale riduzione va determinata sull'importo dovuto come stabilito nella deliberazione consiliare che approva i valori

²² Cfr. Precedente nota 12.

unitari per la determinazione del costo di costruzione in applicazione dell'allegato "C" al D.P.Reg. n. 20.01.2012, n. 018/Pres. Regolamento di attuazione della L.R. 19/2009 (riduzione del costo di costruzione per l'uso di fonti alternative di energia).

- Nel computo delle altezze del fabbricato (H) non viene tenuto in considerazione lo spessore del pacchetto che costituisce la "copertura a verde".

- Requisito per ottenere la riduzione sul contributo di costruzione si dovrà presentare, qualora ciò non sia già avvenuto con la presentazione della documentazione richiesta per legge nell'ambito delle verifiche sul bilancio termico dell'edificio, al fine dell'ottenimento del permesso di costruire, una relazione asseverata in cui dovranno risultare verificati i valori delle trasmittanze termiche U prese in considerazione per la copertura.

- Parcheggi di relazione (PR) devono essere previsti in misura non inferiore al 30% della SU degli edifici, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità degli immobili industriali.²³

- Nel caso si preveda l'insediamento di attività commerciali al dettaglio non alimentare a basso impatto, dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno il 60% della superficie di vendita, salvo deroghe di legge.

- In sostituzione dell'individuazione di attrezzature sociali o verde pubblico è prescritta un'ulteriore quota di MQ 15 per adetto da aggiungere alla superficie dei parcheggi, col fine di creare all'intorno un vasto filtro di verde ornamentale e alberato.

- I parcheggi e i percorsi pedonali, ciclabili o meccanici interni alla zona devono essere alberati.

- Sono escluse le attività comprese nell'elenco di cui all'articolo 216 TU delle leggi sanitarie e tutti i tipi di lavorazione chimica, galvanica e conciaria. Per le attività diverse da quelle menzionate deve essere richiesto il preventivo parere dell'A.S.S..

- In ogni caso devono essere rispettati gli standard antinquinamento relativi alle acque (L. 319/1976 e L. 650/1979 e successive modifiche ed integrazioni), ai rifiuti (D.P.R. 915/1982. L. 45/1989. L.R. 30/1987 e successive modifiche ed integrazioni), alle immissioni in atmosfera (D.P.R. 203/1988 e successive modifiche ed integrazioni).

- I depositi di materiali pericolosi ai fini igienico - sanitari, qualora superiori ai quantitativi da impiegarsi giornalmente nei normali processi lavorativi devono essere conservati in locali separati dal corpo di fabbrica produttivo.

- L'ammasso di rifiuti in attesa di smaltimento deve essere eseguito secondo le normative vigenti in materia all'interno del lotto di pertinenza. A tal fine dovrà essere individuata un'area apposita adeguatamente pavimentata e recintata. Qualora i rifiuti medesimi non possano essere classificati come inerti le aree di cui sopra devono avere:

- distanza minima dai confini e dalle strade pubbliche rispettivamente ML 6 e ML 10;
- pavimentazione impermeabile e resistente dai punti di vista chimico e fisico per impedire cedimenti e penetrazioni, nonché capace di contenere sversamenti di liquidi e disperdimento di polveri;

²³ Cfr. D.P.G.R. 0126/1995, articolo 17, c. 3, p. 2.

- copertura idonea per evitare dilavamenti causati dalle acque meteoriche.
- Tutti gli scarichi liquidi prodotti, quando non siano raccolti in appositi serbatoi stagni e successivamente trasportati in stabilimenti di trattamento devono avere recapito nella fognatura pubblica e pertanto devono rispettare i limiti di accettabilità stabiliti dall'ente gestore di tale pubblico servizio.
- Le funzioni residenziali di servizio devono essere comprese nel corpo di fabbrica principale e non distinguibili all'esterno in entità fisiche autonome. Le medesime devono inoltre essere motivate da una necessità obiettivamente documentabile di presenza continuata di persone in loco essere costituite di 1 sola unità abitativa e non superare i 350 MC di volume utile (Vu).
- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.
- Le recinzioni devono essere del tipo elementare a rete metallica su basamento in calcestruzzo armato affogato nel terreno e siepi; ove necessario possono essere usati pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato. Possono altresì essere riproposte verso strada recinzioni con muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento, con altezza di ml. 0,70, e sovrastante ringhiera metallica. Sono consentite altezze complessive fino a ml. 2,00 sui lati interni e fino a ml. 1,60 verso strada. L'altezza complessiva verso strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti.
- Le zone devono essere altresì circondate da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.
- Si prescrive che per ambito ex PIP di via Venuti i lati di via Udine (SR 305) sono preclusi alla formazione di nuovi accessi a scopo edilizio. Per il comparto contraddistinto in cartografia con il n. 3 è ammesso un solo accesso dalla SS 305. In sede di formazione del piano particolareggiato dovranno essere recepite le caratteristiche geometriche dell'intersezione così come indicate nei documenti che costituiscono la variante n. 14 al PRGC. Eventuali modifiche a tale scelte progettuali potranno essere apportate in sede di approvazione del PRPC previa acquisizione di favorevole parere preventivo da parte dell'ANAS quale ente gestore della strada.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.
- Nei casi di interventi di rilevanza urbanistica fanno parte integrante della documentazione una relazione tecnica sull'attendibilità economica dell'iniziativa e uno studio dettagliato sulla compatibilità ecologica degli insediamenti.

TITOLO VIII
COMMERCIO

PARTE I / PATRIMONIO DA CONFERMARE

CAPO 1 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI

Art. 37 (Z.T.O. H3.1: Insedimenti singoli)

(definizione)

- La categoria urbanistica degli Insedimenti singoli costituisce zona territoriale omogenea e concerne impianti di distribuzione da confermare nell'attuale localizzazione, in via Palmanova n. 3 (SME), in via Udine n. 1 – 3 - 5 (gelateria, sala giochi), in via Palmanova n. 44 (bar ristorante "La Barachetta"), magazzino di materiali edili in via Palmanova n. 7.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 5000. La figura corrisponde in legenda alla lettera H con indici 3.1.

(destinazione)

- La zona è destinata all'aggiornamento delle funzioni commerciali al dettaglio del Comune con SV fino a 1.500 mq. del settore merceologico non alimentare a basso impatto e con SCCC inferiore a 5.000 mq., salvo quanto previsto sia successivamente che dal "Piano Comunale di Settore del Commercio" per la SV della zona localizzata in via Palmanova n. 3 (SME).

- In tale zona è anche ammessa l'attività direzionale limitatamente a uffici e studi.

- E' ammessa la residenza per il proprietario dell'attività insediata, in ragione di un alloggio per ogni singolo lotto.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- d) Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 4, c. 1).
- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi proposti alle lettere b), c) art. 4, c. 1 – a), b), d) art. 4, c. 2 avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16). Gli interventi proposti alla lettera d) art. 4, c. 1 avvengono previa formazione di un PRPC di iniziativa pubblica o privata.

(tipologia)

- Gli interventi devono essere lineari e coordinati al contesto.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 50%.
- . H (altezza max degli edifici ML): 12, escluse le apparecchiature tecnologiche. Per il bar-ristorante “La Barachetta” di via Palmanova l’altezza massima viene ridotta a ml 7,50
- . VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con min. di ML 5 e fatta eccezione per le costruzioni a contatto e per i fabbricati esistenti.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altra proprietà a meno di ML 5 dal confine quando la parete del nuovo edificio non sia finestrata.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5 e 7,50 nei confronti delle strade statali, fatta eccezione per i fabbricati esistenti.
- . PS-PR (superficie min. per parcheggi stanziali e di relazione %):
 - attività commerciali: minimo 60% della SV, salvo quanto successivamente prescritto per la zona di via Palmanova n. 3 (SME);
 - attività direzionali: minimo 60% della superficie utile dell’edificio (per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti di tutti i locali e gli spazi aperti al pubblico misurata al netto dei muri perimetrali ed interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici).
 - Il volume utile (Vu) destinato alla residenza non potrà essere superiore a 400 mc. Non sono ammessi edifici destinati alla residenza che siano isolati rispetto agli edifici commerciali al dettaglio.
 - Nella eventualità di ristrutturazioni o ampliamenti del bar - ristorante ubicato in via Palmanova si prescrive che eventuali piani interrati devono essere impermeabilizzati ed isolati dall’esterno, inoltre il piano di calpestio al piano terra deve essere sopraelevato di 30 cm. rispetto al piano campagna.

- Nel caso SME di via Palmanova n. 3, l’ampliamento è consentito solo in presenza di piano particolareggiato. Il piano particolareggiato dovrà rispettare i “Parametri” urbanistici definiti al punto precedente con la eccezione dei PS-PR dove si prescrive che la superficie destinata a parcheggi di relazione (PR) non dovrà essere inferiore ad una percentuale del 200% della SV. Nel caso di vendita di prodotti non alimentari a basso impatto tale limite viene ridotto al 60%. La superficie di vendita massima consentita (SV) è quella indicata dal “Piano di settore del commercio” e comunque non

superiore a 5.000 mq.. Rientrando la zona all'interno delle aree soggette a vincolo paesaggistico così come definite dal D.L. n. 42/2004 e s.m.i. si prescrive che in sede di piano particolareggiato, sul lato sud della zona prospiciente il fiume Isonzo, dovrà essere individuata una fascia, con profondità non inferiore a 8,00 m., destinata a verde con funzione di mascheramento dove si dovrà prevedere la piantumazione di essenze arboree d'alto fusto ed essenze arbustive per creare una efficace quinta di verde.

- Aspetti viabilistico funzionali.

L'accesso sulla S.R. 351, via Palmanova, dovrà essere posizionato ad est dell'intersezione tra via Palmanova e via degli Orti e sarà regolamentato con sole svolte a destra, senza attraversamenti di corsia, ma sarà possibile eseguire la svolta a sinistra dalla strada principale verso il parcheggio e, allo scopo di disciplinare la circolazione, sarà realizzata una corsia di accumulo centrale. Contestualmente, sarà realizzata una analoga corsia di accumulo centrale per disciplinare la svolta a sinistra dalla principale verso via degli Orti e sarà realizzato un attraversamento pedonale protetto da isole spartitraffico posizionato all'interno del tratto stradale compreso tra le due corsie di accumulo centrale, sfruttando, per ricavare le isole di protezione, lo spazio che si viene a creare in corrispondenza delle corsie centrali stesse.

- Nello specifico, per quanto attiene la zona H3. 1 localizzata in via Palmanova, al civico n. 7 questa è dedicata esclusivamente al trasferimento del magazzino di materiale edile ubicato in viale Trieste.

- L'ambito si attua mediante la formazione di un piano attuativo comunale. In assenza di tale piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sugli edifici esistenti senza modifiche delle attuali destinazioni d'uso.

- In sede di formazione del piano attuativo, in deroga ai parametri precedentemente definiti dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

-Il Q (rapporto max di copertura SC/SF %): viene ridotto al 30%.

-H (altezza max degli edifici ML): viene ridotto a 9,00 ml, escluse le apparecchiature tecnologiche.

- In considerazione che tale area rientra, in parte, all'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del titolo III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. si prescrive che in sede di piano attuativo sia prevista la formazione di una fascia verde alberata, della profondità media non inferiore a 20,00 mt, con la funzione di mascheramento, localizzata sul lato sud, esterna alla zona d'intervento ed all'interno delle zone agricole e della alberature - sistemi areali. La convenzione allegata al piano attuativo comunale dovrà recepire anche la presente prescrizione.

- Il PAC dovrà prevedere che nella realizzazione di nuovi fabbricati sia prescritto che eventuali piani interrati devono essere impermeabilizzati ed isolati dall'esterno, inoltre il piano di calpestio al piano terra deve essere sopraelevato di 30 cm. rispetto al piano campagna. In sede di progettazione dell'impianto fognario, interno al comparto, dovranno essere adottati particolari accorgimenti per il trattamento delle acque meteoriche al fine di non compromettere la capacità di sgrondo della rete di scolo e fognatura esistente

- Sono preclusi nuovi accessi da via Palmanova. In sede di formazione del piano attuativo dovrà essere data specifica dimostrazione di razionalizzazione e compatibilità dell'accesso veicolare

esistente.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza, la normalizzazione delle recinzioni e un'adeguata piantumazione arborea di essenze locali e ad alto fusto a cintura del lotto e a qualificazione dell'area destinata a parcheggio.

- Le recinzioni devono essere del tipo elementare a rete metallica su basamento in calcestruzzo armato affogato nel terreno e siepi. Possono altresì essere riproposte verso strada recinzioni con muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento, con altezza di ml. 0,70, e sovrastante ringhiera metallica. Sono consentite altezze complessive fino a ml. 2,00 sui lati interni e fino a ml. 1,60 verso strada. L'altezza complessiva verso strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti.

- Nelle more di adeguamento degli insediamenti alle presenti Norme tecniche di attuazione non può essere autorizzato alcun intervento.

- I lati di via Udine (SR 305) e via Palmanova (SR 351) sono preclusi alla formazione di nuovi accessi a scopo edilizio. Per quanto attiene il bar-ristorante "La Barachetta" presente in via Palmanova si prescrive che in sede di rilascio del permesso a costruire si provveda alla razionalizzazione dell'attuale accesso che dovrà essere delimitato nel rispetto delle disposizioni previste dal Codice della Strada.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare univocamente l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

PARTE II / PATRIMONIO DA SVILUPPARE

CAPO 2- GRANDE DISTRIBUZIONE

Art. 38 (Z.T.O. HC-HC/V: Centro commerciale/Complesso commerciale)

(definizione)

- La categoria urbanistica del Centro commerciale costituisce zona territoriale omogenea e concerne la previsione di un centro commerciale al dettaglio in località adiacente alla SS 305, nei pressi della superstrada Villesse - Gorizia, introdotta nel P.R.G. vigente con la variante N.34.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000. La figura corrisponde in legenda, alle lettere HC-HC/V.

(destinazione)

- La zona è destinata alle grandi strutture di vendita esistenti così come definite dal piano comunale di settore per il commercio nel rispetto delle superfici di vendita già autorizzate dalle regioni e comunque con SV non superiore a mq. 8.000. All'interno è anche ammessa la destinazione d'uso di commercio all'ingrosso che non dovrà superare il 30% della SCCC.

- Sono ammesse anche funzioni residenziali di modesta entità e strettamente necessarie all'operatività aziendale.

(procedura)

- La classificazione degli interventi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).

(e in seguito):

b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).

4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via indiretta previa approvazione del P.R.P.C. esteso all'intera zona.

(tipologia)

- Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. Q (rapporto max copertura SC/SF %): 50%.

. H (altezza max degli edifici ML): 8,50, escluse le apparecchiature tecnologiche.

. VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con min. di ML 5 e fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Inoltre deve essere osservato il rispetto stradale e autostradale secondo quanto prescritto dalle normative vigenti, nonché il rispetto delle condotte del metanodotto secondo quanto prescritto all'articolo 58 delle presenti norme e dalla specifica normativa in materia di sicurezza antincendio per il trasporto – distribuzione – accumulo - utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8.²⁴

. DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto.

. DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5 e 7,50 nei confronti delle strade statali.

. PS-PR (superficie min. per parcheggi stanziali e di relazione %): 200 della superficie di vendita (SV)²⁵, nonché MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu) residenziale.

Nel caso di vendita di prodotti non alimentari a basso impatto tale limite viene ridotto al 60%.

Nel caso di attività dedicate al commercio all'ingrosso tale rapporto di parcheggio è pari al 25% della superficie utile dell'edificio (per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti di tutti i locali e gli spazi aperti al pubblico misurata al netto dei muri perimetrali ed interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici).

- Una parte dell'area deve essere destinata a verde privato (HC/V) di uso pubblico a servizio della zona commerciale con iscrizione nei pubblici registri immobiliari del vincolo permanente di inedificabilità. L'attuazione dell'area HC/V deve precedere il completamento dei fabbricati subordinando l'apertura al pubblico dei medesimi.

- Le funzioni residenziali di servizio devono essere comprese nel corpo di fabbrica principale e non distinguibili all'esterno come entità fisiche autonome. Le medesime devono inoltre essere motivate dalla necessità obiettivamente documentabile della presenza continuata di persone in loco, essere costituite di 1 sola unità abitativa e non superare i 350 MC di volume utile (Vu).

²⁴ Cfr. DM 24.11.1984, articoli 2,3,4.

²⁵ Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 18, c.2, p. 2.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.

- Le recinzioni devono essere del tipo elementare a rete metallica su basamento in calcestruzzo armato affogato nel terreno e siepi. Possono altresì essere riproposte verso strada recinzioni con muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento, con altezza di ml. 0,70, e sovrastante ringhiera metallica. Sono consentite altezze complessive fino a ml. 2,00 sui lati interni e fino a ml. 1,60 verso strada. L'altezza complessiva verso strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti.

- I parcheggi e i percorsi pedonali, ciclabili o meccanici interni alla zona devono essere alberati.

- L'impatto ambientale degli edifici deve essere mitigato mediante l'impianto di adeguate barriere arboree di essenza autoctona, alto fusto e accrescimento rapido, sistemate lungo le fasce adiacenti alla viabilità e sul perimetro della zona con particolare riferimento alla SS 305 con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore, soprattutto lungo le fasce inerenti alla viabilità e in particolare alla SR 305.

- Apposite aree di verde a medio fusto e siepi sempreverdi devono assicurare l'integrazione tra i fabbricati e le superfici di parcheggio.

- I lati di via Udine (SR 305) sono preclusi alla formazione di nuovi accessi a scopo edilizio.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

Art. 38 bis (Z.T.O. HC-HC/2: Centro commerciale 2/Complesso commerciale 2)

(definizione)

- La categoria urbanistica del "Centro commerciale 2" costituisce zona territoriale omogenea e concerne la previsione di un centro commerciale al dettaglio in località adiacente alla SR 305, nei pressi dell'esistente centro commerciale e della superstrada Villesse - Gorizia.

(destinazione)

- La zona è destinata ad attività commerciali al dettaglio con SCCC inferiore a 15.000 mq. e con SV inferiore a 10.000 mq. (tutti del settore merceologico Non Alimentare), così come autorizzato dalla Delibera di Giunta Regionale n. 852 del 22.04.2005.

- All'interno è anche ammessa la destinazione d'uso di commercio all'ingrosso che non dovrà superare il 30% della SCCC.

- Sono ammesse anche funzioni residenziali di modesta entità e strettamente necessarie all'operatività aziendale.

(procedura)

- La classificazione degli interventi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

a) Interventi di nuova costruzione (art c. 1).

(e in seguito):

b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).

4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via indiretta previa approvazione del P.R.P.C. esteso all'intera zona che dovrà definire tutte le opere edilizie ed infrastrutturali ascrivibili al lotto utilizzato dall'insediamento in progetto, individuando altresì le superfici scoperte da trattare a verde.

(indici e prescrizioni)

Parametri:

- In sede di formazione del piano particolareggiato dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

. SCCC (superficie coperta MQ) = 15.000 mq. massima complessiva riferita all'intero ambito d'intervento così come rappresentato nel P.R.G.C..

. SV (superficie di vendita MQ) = 10.000 mq. massima riferita all'intero ambito d'intervento così come definito dal P.R.G.C..

. HF (altezza max degli edifici ML): 8,50, escluse le apparecchiature tecnologiche.

. VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con min. di ML 5 e fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Inoltre deve essere osservato il rispetto stradale secondo quanto prescritto dalle normative vigenti, nonché il rispetto delle condotte del metanodotto secondo quanto prescritto all'articolo 58 delle presenti norme e dalla specifica normativa in materia di sicurezza antincendio per il trasporto – distribuzione – accumulo - utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8.²⁶

. DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto.

. DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5 e 7,50 nei confronti delle strade statali.

. PS-PR (superficie min. per parcheggi stanziali e di relazione %): 200% della, superficie di vendita (SV)²⁷, 60% della SV nel caso di vendita di prodotti non alimentari a basso impatto, nonché MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu) residenziale. Nel caso di attività dedicate al commercio all'ingrosso tale rapporto di parcheggio è pari al 25% della superficie utile dell'edificio (per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti di tutti i locali e gli spazi aperti al pubblico misurata al netto dei muri perimetrali ed interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici).

²⁶ Cfr. DM 24.11.1984, articoli 2,3,4.

²⁷ Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 18, c.2, p. 2.

- In sede di formazione del P.R.P.C. dovrà essere prevista la viabilità di distribuzione interna alla zona HC con l'indicazione di divieto di svolta a sinistra in ingresso e in uscita all'insediamento commerciale in progetto, sulla viabilità prevista dal P.R.G.C. all'interno della zona.
- La viabilità di collegamento all'interno della zona HC-HC/2, così come prevista nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C., dovrà presentare una sezione di mt. 12,00 e marciapiedi, su almeno un lato, con larghezza non inferiore a mt. 1,50. Tale viabilità dovrà risultare a fondo cieco fintanto che non sarà realizzata la nuova viabilità prevista a nord in collegamento con la SS 305.
- Il P.R.P.C. dovrà individuare tutte le aree a parcheggio per gli utenti e per gli addetti, nonché le superfici destinate al carico e allo scarico delle merci. I parcheggi dovranno essere alberati, dotati di specifiche aree verdi. Le aree adibite al carico e scarico andranno collegate alla viabilità pubblica con percorsi differenziati rispetto a quelli utilizzati dagli utenti.
- Tra la nuova bretella di collegamento viario prevista all'interno della zona HC e la zona produttiva D2 dovrà essere ricavata un'area destinata a verde con profondità non inferiore a mt. 6,00 all'interno della quale si deve prevedere l'impianto di un filare di alberi ad alto fusto con funzione di mascheramento. La fascia di verde si dovrà interrompere in corrispondenza del voltatasta alla estremità nord del tronco stradale per consentire un eventuale futuro collegamento con l'adiacente zona produttiva.
- Una analoga fascia destinata al verde dovrà essere ricavata sul confine del comparto che si attesta su via Udine. La profondità della zona sistemata a verde non potrà essere inferiore a mt. 5,00 e si dovrà prevedere la piantumazione di adeguate barriere arboree di essenza autoctona, alto fusto e accrescimento rapido, con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.
- Nello schema di convenzione, allegato al P.R.P.C., si dovrà esplicitamente richiamare che il rilascio dei permessi di costruire alla edificazione dei suoli all'interno della zto HC-HC/2 è subordinato all'assunzione, a carico del concessionario, degli oneri relativi alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria comprese tutte le opere stradali interne al perimetro di zona, nonché alla realizzazione dell'intersezione a raso sulla SS n. 252, così come indicato nelle tavole di zonizzazione di piano, esterna al perimetro di zona. Tale opera sarà a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria.
- L'apertura della nuova struttura commerciale potrà avvenire solo successivamente alla realizzazione della rotatoria sulla strada statale n. 252 e della viabilità a fondo cieco interna al comparto così come indicata nelle tavole di zonizzazione di piano.
- Le funzioni residenziali di servizio devono essere comprese nel corpo di fabbrica principale e non distinguibili all'esterno come entità fisiche autonome. Le medesime devono inoltre essere motivate dalla necessità obiettivamente documentabile della presenza continuata di persone in loco, essere costituite di 1 sola unità abitativa e non superare i 350 MC di volume utile (Vu).
- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni.
- Le recinzioni devono essere del tipo elementare a rete metallica su basamento in calcestruzzo armato affogato nel terreno e siepi. Possono altresì essere riproposte verso strada recinzioni con muratura

tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento, con altezza di ml. 0,70, e sovrastante ringhiera metallica. Sono consentite altezze complessive fino a ml. 2,00 sui lati interni e fino a ml. 1,60 verso strada. L'altezza complessiva verso strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti.

- In sede di formazione del piano attuativo dovrà essere posta particolare attenzione per un corretto inserimento paesaggistico dei fabbricati ricercando tipologie edilizie e qualità delle finiture che consentano una efficace mitigazione dei nuovi corpi di fabbrica. Il piano attuativo dovrà pertanto contenere specifici elaborati crittografici che esplicitino le scelte progettuali operate in ragione di un corretto inserimento ambientale dei nuovi fabbricati.

- Apposite aree di verde a medio fusto e siepi sempreverdi devono assicurare l'integrazione tra i fabbricati e le superfici di parcheggio.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

Art. 38 ter (Z.T.O.: Hgd)

(definizione)

- La zona omogenea Hgd corrisponde all'area dove è insediata la struttura commerciale denominata "Fortezza" localizzata in margine a via Udine con un P.R.P.C. in vigore.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000. La figura corrisponde in legenda alle lettere Hgd.

(destinazione)

- La zona è destinata a un centro commerciale al dettaglio con SV complessiva minore o uguale a MQ. 5.000 nel rispetto dei settori merceologici definiti dal piano comunale di settore per il commercio.

- Sono ammesse anche funzioni residenziali di modesta entità e strettamente necessarie all'operatività aziendale.

(procedura)

- La classificazione degli interventi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

a) Interventi di nuova costruzione (art. 4, c. 1).

(e in seguito):

- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1).
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- In attuazione dei PdL o P.R.P.C. vigenti, gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Cfr. PdL o P.R.P.C. vigenti.

(indici e prescrizioni)

- Cfr. PdL o P.R.P.C. vigenti.

- L'ampliamento della superficie di vendita (SV), già autorizzate, potrà avvenire solo previa approvazione di una variante al P.R.P.C., che adegui gli standard dimensionali delle aree servizio riguardanti i parcheggi di relazione ai valori indicati nel piano di commercio, ed alla sottoscrizione di specifica convenzione, tra proponenti l'iniziativa e l'amministrazione comunale, dove si prevede che la realizzazione di una nuova viabilità di accesso alla zona commerciale dovrà essere realizzata, a spese dei proponenti, in conformità alle indicazioni contenute nel piano regolatore generale comunale.

- Le funzioni residenziali di servizio devono essere comprese nel corpo di fabbrica principale e non distinguibili all'esterno come entità fisiche autonome. Le medesime devono inoltre essere motivate dalla necessità obiettivamente documentabile della presenza continuata di persone in loco, essere costituite di 1 sola unità abitativa e non superare i 350 MC di volume utile (Vu).

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici sulle prescrizioni.

TITOLO IX
OSPITALITA'

PARTE I / PATRIMONIO DA CONFERMARE

CAPO 1 - IMPIANTI ALBERGHIERI ESISTENTI

Art. 39 (Z.T.O. HOTEL 1: Alberghi in funzione)

(definizione)

- La categoria urbanistica degli Alberghi in funzione costituisce zona territoriale omogenea e concerne gli impianti alberghieri da confermare nell'attuale localizzazione in via Udine (Rusticana, Alle Rose), Mercaduzzo (Al Pellegrino), Piazza Unità - Viale Trieste (Albergo Trieste), Viale Trieste (Hotel Franz).

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000. La figura corrisponde in legenda alla parola HOTEL con indice 1.

(destinazione)

- La zona è destinata all'aggiornamento delle funzioni esistenti.

- Sono ammesse attività compatibili con la destinazione alberghiera e ricettivo - complementare (bar, ristorazione, commercio al dettaglio con SV fino a 800 mq.).

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

d) Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 4, c. 1).

4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Gli interventi devono essere lineari e coordinati al contesto, fatta esclusione dei Fronti edilizi che devono essere mantenuti.

(indici e prescrizioni)

- Non è consentito alcun incremento ai parametri urbanistici - edilizi esistenti.

- E' consentito derogare, una tantum, ai parametri LF, LC (relativi alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del PRGC) per finalità funzionali per una misura massima del 20%, nel rispetto del codice civile e della distanza esistente dalla strada (DS).

- I parcheggi stanziali (PS) e di relazione (PR) devono essere previsti nella misura di:

. 1 posto macchina ogni camera per la parte ricettiva.

- Per le attività commerciali al dettaglio dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno:

a) il 100% della superficie di vendita nel caso di attività inferiori a 400 mq. di SV;

b) il 150% della superficie di vendita nel caso di attività comprese tra 400 mq. e 800 mq. di SV salvo deroghe di legge.

- I lati di via Udine (SS 305) e di via Venuti (SS 252) sono preclusi alla formazione di nuovi accessi a scopo edilizio.

- Le funzioni residenziali di servizio del gestore dell'attività devono essere comprese nel corpo di fabbrica principale e non distinguibili all'esterno in entità fisiche autonome. Le medesime devono inoltre essere motivate da una necessità obiettivamente documentabile di presenza continuata di persone in loco, essere costituite da una sola unità abitativa e non superare i MC 350 di volume utile (Vu).

- Il programma di ristrutturazione dell'Albergo al Pellegrino relativamente al recupero degli spazi circostanti e delle pertinenze deve prevedere la conservazione del parco posteriore. Ammesse solo limitate attrezzature necessarie al funzionamento dell'attività purché compatibili con il parco stesso. Per questo ambito, nel caso di interventi di rilevanza urbanistica o di ampliamento in deroga, previsto ai commi precedenti, è consentito andare in deroga dalle distanze dei confini e dalle strade, nel rispetto delle indicazioni del Codice Civile e degli allineamenti esistenti fatte comunque salve le distanze di 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

- Per le recinzioni, quando sia giustificato evitare il ricorso al tipo elementare con rete metallica su basamento affogato nel terreno e mascheratura di siepi, viene ritenuto ammissibile il tipo a muro chiuso intonacato. Sono consentite altezze alte fino a ML. 2,00 sui lati interni e fino a ML. 1,60 verso strada. Sul lato principale possono altresì essere riproposte recinzioni in muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento con altezza di m. 0,70 e sovrastante ringhiera metallica. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti. L'altezza complessiva delle recinzioni sui fronti strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare univocamente l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

PARTE II / PATRIMONIO DA SVILUPPARE

CAPO 2- IMPIANTI ALBERGHIERI IN FIERI

Art. 40 (Z.T.O HOTEL 2: PdL o P.R.P.C. vigenti)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei PdL o .P.R.P.C. vigenti costituisce zona territoriale omogenea e concerne gli impianti alberghieri e commerciali al dettaglio ricadenti in prossimità dell'incrocio tra Viale Trieste - via Udine.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1/5000. La figura corrisponde in legenda alla parola HOTEL con indice 2.

(destinazione)

- Cfr. PdL o P.R.P.C. vigenti e successive varianti.

- Le eventuali varianti ai piani particolareggiati che riguardano modifiche alle superfici di vendita (SV) delle attività commerciali al dettaglio e a destinazione alberghiera e ricettivo – complementare insediate, dovranno rispettare il limite di 800 mq. di SV.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

a) Interventi di nuova realizzazione (art. 4, c. 1).

(e in seguito):

- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1)
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- In attuazione dei PdL o P.R.P.C. vigenti, gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

- Cfr. PdL o P.R.P.C. vigenti.

(indici e prescrizioni)

- Cfr. PdL o P.R.P.C. vigenti.

- I lati di via Udine (SS 305) sono preclusi alla formazione di nuovi accessi a scopo edilizio diversi da quelli di cui ai PdL o P.R.P.C. vigenti.

- Per le attività commerciali al dettaglio dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno:

- a) il 100% della superficie di vendita nel caso di attività inferiori a 400 mq. di SV;
- b) il 150% della superficie di vendita nel caso di attività comprese tra 400 mq. e 800 mq. di SV salvo deroghe di legge.

- Per le attività alberghiere dovranno essere ricavate aree da destinare a parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno:

- . 1 posto macchina ogni camera.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici sulle prescrizioni.

Art. 40 BIS (Z.T.O. HOTEL 3: Nuovi alberghi)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Nuovi alberghi costituisce una zona territoriale omogenea prospiciente Viale Trieste all'angolo con via dei Pioppi.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1/5000. La figura corrisponde in legenda alla parola HOTEL con indice 3.

(destinazione)

- Sviluppo della funzione alberghiera.

- Ammesse attività compatibili con destinazione alberghiera e ricettivo – complementare (bar, ristorazione, commercio al dettaglio con SV fino a 800 mq.).

- Consentite altresì eventuali unità residenziali strettamente connesse alla gestione e alla custodia delle attrezzature.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

a) Interventi di nuova realizzazione (art. 4, c. 1).

(e in seguito):

b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1)

4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) Interventi di manutenzione straordinaria (art. 4, c. 2).

d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16), previa stipula di una convenzione con il Comune afferente alla realizzazione dei parcheggi, quando i medesimi non siano tutti realizzabili a carico del lotto di pertinenza. Tale atto regolerà oneri e condizioni, e fisserà i criteri relativi all'organizzazione funzionale dell'intervento suppletivo: eventualmente anche su più piani.

(tipologia)

Gli interventi devono essere lineari e coordinati al contesto.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. IF (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 5,00.

. Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 50 %.

. HH (altezza max dei fabbricati PIANI N.): su viale Trieste n. 2 piani fronte strada e n. 5 piani con arretramento coerente con gli allineamenti delle preesistenze; n. 5 piani su via dei Pioppi. Per le aree comuni dell'albergo quali hall d'ingresso, ristorante, cucine, disimpegni ecc., in deroga a quanto definito al precedente art. 4 il modulo per definire l'altezza di piano viene elevato a mt. 4,5. Non costituiscono piano gli eventuali impianti e/o vani tecnici.

. DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le

costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML 5 dal confine quando la parete del nuovo edificio non sia finestrata.

. DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.

. DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): determinata dalle preesistenze.

. PS-PR (superficie min. per parcheggi stanziali e di relazione: %): MQ 10 di (Sp) ogni MC 100 di volume utile (Vu) residenziale, nonché 100% della SU. Qualora la superficie dei parcheggi non sia ricavabile tutta entro il lotto di pertinenza, l'imprenditore dovrà provvedere a realizzare la parte restante nell'ambito di aree pubbliche funzionalmente contigue e compatibili per destinazione, previa la convenzione di cui al precedente paragrafo sulla Procedura. Per quanto riguarda il settore commerciale al dettaglio insediato all'interno della zona dovranno essere ricavati parcheggi di relazione (PR) nella misura di almeno:

a) il 100% della superficie di vendita nel caso di attività inferiori a 400 mq. di SV;

b) il 150% della superficie di vendita nel caso di attività comprese tra 400 mq. e 800 mq. di SV.

- Le aree di parcheggio devono essere pavimentate con formelle traforate, essere inerbite e alberate.
- Anche i percorsi pedonali, ciclabili o meccanici interni alla zona devono essere alberati.
- Obbligatoria l'individuazione di apposite aree di verde a medio fusto e siepi sempreverdi per assicurare l'integrazione tra i fabbricati e le superfici di parcheggio.
- Le funzioni residenziali devono essere comprese nel corpo di fabbrica principale, non distinguersi all'esterno come entità autonome, essere motivate dalla necessità documentabile della presenza continua di persone in loco, e essere costituite da una sola unità abitativa non superiore a MC 300 di volume utile (Vu).
- Per le recinzioni, quando sia giustificato evitare il ricorso al tipo elementare con rete metallica su basamento affogato nel terreno e mascheratura di siepi, viene ritenuto ammissibile il tipo a muro chiuso intonacato. Sono consentite altezze alto fino a ML. 2,00 sui lati interni e fino a ML. 1,60 verso strada. Sul lato principale possono altresì essere riproposte recinzioni in muratura tradizionale faccia a vista o in mattoni Leca faccia a vista o con basamento con altezza di m. 0,70 e sovrastante ringhiera metallica. Altezze e tipologie diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti. L'altezza complessiva delle recinzioni sui fronti strada va misurata dal piano del marciapiede su cui prospettano.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

TITOLO X
SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE
E MILITARI

CAPO 1- STANDARD

Art. 41 (Z.T.O. P1: Servizi e attrezzature collettive ordinarie)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei servizi e attrezzature collettive ordinarie standard costituisce zona territoriale omogenea e concerne il patrimonio di servizio di proprietà pubblica o di uso pubblico, di interesse comunale relativo alla classe demografica fino a 10.000 abitanti e alla fascia territoriale dei comuni di rilevanza regionale e sovracomunale A, e di interesse sovracomunale.²⁸

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000. La figura corrisponde in legenda alla lettera P con indice 1.

(destinazione)

. Viabilità e trasporti

1.1 parcheggi di relazione²⁹;

1.4 fermate per autolinee extraurbane³⁰ *

2. Culto, vita associativa, cultura

²⁸ Idem, TABELLA 1.

²⁹ O indicati nella zonizzazione o previsti a carico delle strade o prescritti dalle norme di zona.

³⁰ Non vengono conteggiati ai fini della TABELLA 1 del DPGR 0126/1995.

- 2.1 edifici per il culto
- 2.2 uffici amministrativi locali (...)
- 2.3 centro civico e sociale
- 2.4 biblioteca pubblica
- 2.5 centro culturale³¹
- 2.6 teatro*.

3. Istruzione

- 3.1 asilo nido
- 3.2 scuola materna
- 3.3 scuola elementare
- 3.4 scuola media inferiore
- 3.5 istituto tecnico agrario*.

4. Assistenza e sanità

- 4.1 attrezzature per l'assistenza alla maternità, all'infanzia, all'età evolutiva
- 4.2 attrezzature per l'assistenza agli anziani
- 4.3 attrezzature per l'assistenza ai disabili
- 4.4 attrezzature sanitarie di base
- 4.5 cimiteri
- 4.6 servizio sanitario poliambulatoriale

5. Verde, sport e spettacoli all'aperto

- 5.2 verde di arredo urbano
- 5.3 nucleo elementare di verde
- 5.4 verde di quartiere
- 5.5 parco urbano
- 5.6 attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto.

6. Servizi tecnologici

- 6.1 impianti per il gas l'elettricità, il trasporto pubblico locale, con i relativi uffici, depositi, magazzini, ecc.*
- 6.2 impianto di depurazione delle acque reflue*.

- Nella zona servizi P1, categoria 1, standard 1.1 ed identificativo 004 (parcheggio in via dei Campi) è ammessa l'installazione di un fabbricato/chiosco da adibire alla vendita su posto fisso di fiori, piante ed accessori al servizio del cimitero comunale. La struttura dovrà avere una superficie coperta non superiore a mq. 20,00, un'altezza inferiore a ml. 3,00 e rispettare le distanze dai confini e dalle strade definite nel presente articolo.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova realizzazione (art. 4, c. 1).
- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1)
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

³¹ Idem, Tabella 1.

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi di cui alle lettere b) - c) (art. 4, c. 1), - a) - b) - d) (art. 4, c. 2) avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16). Quelli di cui alla lettera a) (art. 4, c. 1) avvengono per via indiretta previa approvazione di P.R.P.C., di iniziativa pubblica o privata, estesi all’intera superficie delle singole zone.

- L’area individuata in zona P1 categoria 6 standard 6.1 ed identificativo 202, destinata alla realizzazione di un impianto di sollevamento idraulico, si attuerà in modo diretto.

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire il massimo grado di salvaguardia e valorizzazione delle qualità storico - artistiche degli edifici e di coerenza nell’inserimento ambientale.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 40.
- . H (altezza max degli edifici ML): 10, salvo eccezioni avallate dal consiglio comunale.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- . DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto e le deroghe ammesse per le attrezzature realizzate all’interno delle aree a servizi tecnologici, delle aree verdi, sportive e per spettacoli all’aperto.
- . DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5 e 7,50 nei confronti delle strade statali, salvo deroghe avallate dal consiglio comunale.

- Nelle aree di pertinenza i P.R.P.C. devono prevedere adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali (PS) e di relazione (PR) in misura non inferiore all’80% della SU degli edifici. Tale misura può essere ridotta fino alla metà nel caso di utilizzo di edifici esistenti e nel caso di localizzazione nell’ambito delle zone edificate o urbanizzate di cui all’articolo 5 del D.P.G.R. 0126/1995³².

- Nel caso di servizi che si collochino all’interno di edifici è prescritta una SS alberata, in aggiunta a quella da destinare ai parcheggi, pari almeno al 50% della SC, a esclusione - per dimostrata impossibilità - del caso di utilizzo di edifici esistenti e dei servizi e attrezzature collettive ricadenti nell’ambito delle zone edificate o urbanizzate di cui all’articolo 5 del D.P.G.R. 0126/1995³³.

- Nel caso delle attrezzature destinate allo sport e agli spettacoli all’aperto, lo standard richiesto è limitato ai parcheggi di relazione (PR) che devono essere previsti in misura minima di 1 posto macchina ogni 2 utenti previsti, fatta salva la possibilità di computare, all’occorrenza, anche le dotazioni pertinenti a attrezzature attigue di non contemporaneo uso³⁴.

- Nel caso di nuove attrezzature da realizzare all’interno delle aree destinate a “verde, sport e spettacoli

³² Cfr. DPGR 0126/1995 articoli 11 - 12, c. 5-6; articolo 13, c. 6-7.

³³ Idem, articolo 9, c. 4.

³⁴ Idem, articolo 14, c. 11.

all'aperto" in deroga alle distanze dai confini DF, definite ai punti precedenti, è ammesso costruire nel rispetto delle norme definite "Codice Civile" sulle distanze dai fabbricati e dai confini.

- Nei nuclei elementari di verde la presenza di attrezzature destinate al gioco e allo sport non deve superare il 30% della superficie complessiva³⁵. Nel verde di quartiere tale limite si riduce al 5%³⁶.

- Le nuove costruzioni previste all'interno della zona servizi P1 categoria 6 standard 6.1 ed identificativo 202, destinate alla realizzazione di un impianto di sollevamento idraulico, potranno derogare dalle distanze dai confini DC di 5,00 m., rispettando comunque le distanze imposte dal Codice Civile.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

³⁵ Idem, articolo 14, c. 6.

³⁶ Idem, articolo 14, c. 7 (nella fattispecie non è presente il *verde di quartiere*).

CAPO 2- EXTRASTANDARD

Art. 42 (Z.T.O. P2: Servizi e attrezzature collettive straordinarie)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Servizi e attrezzature collettive straordinarie estrastandard costituisce zona territoriale omogenea e concerne le attrezzature collettive speciali di proprietà pubblica o di uso pubblico.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000.

(destinazione)

1. Viabilità e trasporti

.. (...)

2. Culto, vita associativa, cultura

2.7 Museo

2.8 Sala Coassini.

2.9 Uffici amministrativi locali.

2.10 Caserma dei carabinieri.

3. Istruzione

.. (...)

4. Assistenza e sanità

4.7 Fondazione Brovedani.

5. Verde, sport e spettacoli all'aperto

5.7 Area per le manifestazioni e le sagre.

6. Servizi tecnologici

6.4 Uffici ex Enel.

6.5 Uffici SNAM

6.6 Uffici CISARFO.

6.7 Area di servizio per l'assistenza automobilistica e pompe di benzina.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

a) Interventi di nuova realizzazione (art. 4, c. 1).

b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1)

4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi di cui alle lettere b) - c) (art. 4, c. 1) – a) - b) - d) (art. 4, c. 2) avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16). Quelli di cui alla lettera a) (art. 4, c. 1) avvengono per via indiretta previa approvazione di P.R.P.C., di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera superficie delle singole zone.

(tipologia)

- Gli interventi devono conseguire il massimo grado di salvaguardia e valorizzazione delle qualità storico - artistiche degli edifici e di coerenza nell'inserimento ambientale.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. Q (rapporto max di copertura SC/SF %): 40.

. H (altezza max degli edifici ML): 10, salvo eccezioni avvallate dal consiglio comunale.

. DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto.

. DC (distanza min. dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.

. DS (distanza min. dei fabbricati dalla strada ML): 5, salvo deroghe avvallate dal consiglio comunale.

- Nelle aree di pertinenza i PRPC devono prevedere adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali (PS) e di relazione (PR) in misura non inferiore all'80% della SU degli edifici. Tale misura può essere

ridotta fino alla metà nel caso di utilizzo di edifici esistenti e nel caso di localizzazione nell'ambito delle zone edificate o urbanizzate di cui all'articolo 5 del DPGR 0126/1995 ³⁷ .

- Nel caso di servizi che si collochino all'interno di edifici è prescritta una SS alberata, in aggiunta a quella da destinare ai parcheggi, pari almeno al 50% della SC, a esclusione -per dimostrata impossibilità- del caso di utilizzo di edifici esistenti e dei servizi e attrezzature collettive ricadenti nell'ambito delle zone edificate o urbanizzate di cui all'articolo 5 del DPGR 0126/1995 ³⁸ .

- Nel caso delle attrezzature destinate allo sport e agli spettacoli all'aperto, lo standard richiesto è limitato ai parcheggi di relazione (PR) che devono essere previsti in misura minima di 1 posto macchina ogni 2 utenti previsti, fatta salva la possibilità di computare, all'occorrenza, anche le dotazioni pertinenti a attrezzature attigue di non contemporaneo uso ³⁹ .

- La presenza di attrezzature destinate al gioco e allo sport non deve superare il 30% della superficie complessiva nei nuclei elementari di verde ⁴⁰ e il 5% nel verde di quartiere ⁴¹ .

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le indicazioni necessarie a determinare l'ubicazione dell'intervento; le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto; la illustrazione dettagliata delle opere, degli elementi costruttivi, stilistici e compositivi; nonché il riscontro delle norme sulla tipologia, sugli indici e sulle prescrizioni.

³⁷ Idem, articoli 11 - 12, c. 5-6; articolo 13, c. 6-7.

³⁸ Idem, articolo 9, c. 4.

³⁹ Idem, articolo 14, c. 11

⁴⁰ Idem, articolo 14, c. 6.

⁴¹ Idem, articolo 14, c. 7.

PARTE II / PATRIMONIO DA INTEGRARE (AUSPICIO PER LA CITTA' FUTURA)

CAPO 3- ATTREZZATURE MILITARI

Art. 43 (Caserme)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Caserme non costituisce zona territoriale omogenea e concerne la Caserma Polonio in via Udine, la Caserma 184° in via Papalina.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000.

- Tre edifici della Caserma di via Papalina vengono contrassegnati come Fabbricati distinti.

(destinazione)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

Omissis.

. Di rilevanza edilizia:

a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).

b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).

d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(procedura)

Omissis.

(tipologia)

- A carico degli edifici contrassegnati come Fabbricati distinti gli interventi devono uniformarsi alle regole del restauro e risanamento conservativo.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

Omissis.

- A carico degli edifici contrassegnati come Fabbricati distinti non è consentita alcuna modificazione dei parametri esistenti.

(documentazione)

Omissis.

TITOLO XI
INFRASTRUTTURE VIARIE

PARTE I / PATRIMONIO DA RISTRUTTURARE

CAPO 1 - VIABILITA' MECCANICA

Art. 44 (Strade)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Strade concerne la viabilità veicolare, che il PRV classifica nel seguente modo:

- . VIABILITA' AUTOSTRADALE: raccordo autostradale Villesse - Gorizia (da ristrutturare)
- . VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE: SR 252 da Palmanova, SR 305 da Redipuglia, SR 351 da Cervignano (esistenti)
- . VIABILITA' LOCALE: le strade provinciali (SP 4 e SP 18) e comunali (esistenti).

- Una particolare specificazione è rappresentata dall'ambito di viale Trieste quale rilevante struttura urbanistica della città.

- Rientra nella viabilità meccanica anche la categoria urbanistica delle Marginature stradali ossia gli spazi accessori laterali, ricadenti, di norma, nella proprietà della strada.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2.000 e 1:5.000.

(destinazione)

- Sono consentite le opere di nuova realizzazione e di ristrutturazione indicate dal P.R.G.C. ed altre eventuali di adeguamento della rete esistente.

- L'area delle Marginature stradali è inedificabile e serve, oltre che a interventi inerenti alla viabilità, al

miglioramento ambientale, mediante opere di modellazione, inerbimento, piantumazione e drenaggio.

(procedura)

- La ristrutturazione dell'ambito di viale Trieste è subordinato all'approvazione di un P.R.P.C. con i seguenti contenuti:

- . ristrutturazione della sede viaria nelle sezioni meccanica, pedonale, alberata, di sosta e di parcheggio;
- . caratterizzazione unitaria dell'immagine dell'invaso stradale;
- . qualificazione della quinta edilizia e dei relativi giardini e cortili;
- . normalizzazione delle recinzioni e del verde.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Le caratteristiche tecniche e funzionali dei manufatti sono determinate in sede di progettazione esecutiva.⁴²

- Nelle more della formazione del P.R.P.C. dell'ambito di viale Trieste valgono i parametri urbanistici edilizi del P.R.G.C..

(documentazione)

Omissis.

Art. 45 (Passerella)

(definizione)

- La categoria urbanistica della Passerella concerne il manufatto storico di collegamento sull'Isonzo.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000.

(destinazione)

- Sono consentite opere di ristrutturazione che non alterino le caratteristiche funzionali esistenti del manufatto.

(procedura)

Omissis.

(tipologia)

Omissis.

⁴² Cfr. Regolamento viario generale (CNR Bollettino Ufficiale N. 60/1987 con l'aggiornamento del Nuovo codice della strada).

(indici e prescrizioni)
Omissis.

(documentazione)
Omissis.

PARTE II / PATRIMONIO DA REALIZZARE

CAPO 2 - VIABILITA' ALTERNATIVA

Art. 46 (Piste ciclabili)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Percorsi pedonali e ciclabili concerne i marciapiedi e le piste pedonali e ciclabili.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:5.000.

(destinazione)

Omissis.

(procedura)

Omissis.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Le caratteristiche tecniche e funzionali vengono determinate in sede di progettazione esecutiva nel rispetto delle norme vigenti.

(documentazione)

Omissis.

PARTE III / PATRIMONIO DA UTILIZZARE (A SCALA REGIONALE)

CAPO 3- FERROVIA MANCATA

Art. 47 (Sede ferroviaria abbandonata in corso di costruzione)

(definizione)

- La categoria urbanistica della Sede ferroviaria abbandonata in corso d'opera concerne la variante interrotta Cormons - Fogliano della linea Udine - Trieste.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000.

(destinazione)

Omissis.

- E' auspicabile l'ipotesi dell'utilizzazione a scala regionale del manufatto abbandonato quale sede di una futura nuova SR 305.

(procedura)

Omissis.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

Omissis.

(documentazione)

Omissis.

TITOLO XII
ALTRE INFRASTRUTTURE

CAPO 1 - LINEE ENERGETICHE E CONDUTTURE INTERRATE O AEREE

Art.48 (Impianti tecnologici).

(definizione)

- La categoria urbanistica degli Impianti tecnologici concerne la giacitura sul territorio comunale di metanodotti, linee elettriche, fognatura, acquedotto, telefono, eccetera.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici del progetto 1:2000 (rappresentazione parziale).

(destinazione)

Omissis.

(procedura)

Omissis.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- La realizzazione di impianti tecnologici può avvenire per via diretta mediante segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) o attività di edilizia libera (art. 16) purché i medesimi risultino compatibili con gli obiettivi di assetto urbanistico e ambientale stabiliti dal P.R.G.C. per le singole zone interessate. Nel caso che i medesimi risultino incompatibili il rilascio del permesso di costruire (art. 19) o di autorizzazioni avviene sulla base di progetti approvati dal consiglio comunale. In particolare il nulla osta o l'autorizzazione per le linee elettriche, rilasciati dagli organi competenti,

riporteranno le opportune prescrizioni e modalità esecutive a garanzia della massima compatibilità delle opere con le diverse situazioni delle zone attraversate.

- In ordine alla telefonia mobile, la realizzazione di tralicci, antenne e attrezzature relative dovranno essere rispettate tutte le disposizioni contenute nel piano comunale di settore per la telefonia mobile predisposto ai sensi della L.R. 3/2011.

- Per quanto riguarda in particolare la rete irrigua (di cui al progetto preliminare adottato con DCC n. 37 del 29/04/2005):

- le tubature che incrocino i letti di corsi d'acqua devono essere interrate nel sub alveo; in area boscata devono essere ripristinate le condizioni per l'evoluzione naturale del soprasuolo;
- le canalizzazioni esistenti a cielo aperto e le attrezzature ad esse afferenti devono essere rimosse, una volta dismesse, ripristinando lo stato dei luoghi.

(documentazione)

Omissis.

TITOLO XIII
RISPETTI, SERVITU' E VINCOLI

CAPO I- FASCE DI RISPETTO E SERVITU'

Art. 49 (Fasce di rispetto stradale)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Fasce di rispetto stradale concerne gli spazi vincolati a tutela della rete viaria, distinti sulla base della classificazione stradale di cui all'articolo 44 delle presenti norme.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000.

(destinazione)

- Le superfici individuate sono inedificabili, riservate alla protezione e all'ampliamento della viabilità, alla realizzazione di svincoli, piste di servizio, piazzole di sosta, aree di parcheggio, piste ciclabili, indicazioni stradali, eccetera⁴³ nonché di stazioni di servizio per distribuzione di carburanti, lavaggio e assistenza di automezzi e fornitura di accessori, purché all'esterno delle zone residenziali, fino alla profondità di ML 30 dal ciglio stradale.

(procedura)

- E' ammesso nelle fasce di rispetto il rilascio del permesso di costruire per l'installazione di distributori di carburante e dei relativi servizi, mentre le attrezzature di servizio aggiuntive (officine depositi...) devono essere poste al di fuori della fascia di rispetto.

- Classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 19/2009:

⁴³ Cfr. circolare LLPP 5980 /1970.

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova realizzazione (art. 4, c. 1).
- b) Interventi di ampliamento (art. 4, c. 1)
- 4. c) Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Rispetti:

VIABILITA' AUTOSTRADALE: ML 60
VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE: ML 30
VIABILITA' LOCALE: ML 20.

- Parametri:

- . SV (superficie di vendita MQ): inferiore a 40.
- . SC (superficie coperta MQ): inferiore a 100, escluse le apparecchiature tecnologiche.
- . H (altezza max degli edifici ML): 6 (fatte salve particolari esigenze tecnologiche).
- . DC (distanza dei fabbricati dai confini ML): 5.
- . DS (distanza dei fabbricati dalla strada ML): 10, fatta eccezione per le pensiline a sbalzo.
- . DF (distacco min. tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti.

- L'apertura di nuovi accessi è normata sulla base della tabella 1 delle norme del Piano regionale della viabilità e del Regolamento di esecuzione del Nuovo codice della strada.

- Le aree sottoposte a vincolo - quando sono ricomprese nel lotto - concorrono a determinare la superficie su cui calcolare l'edificabilità del fondo.⁴⁴

- La profondità delle fasce di rispetto si misura orizzontalmente a partire dal ciglio della strada⁴⁵. A tale distanza minima va aggiunta la misura in proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazioni risultanti da progetti approvati⁴⁶. In corrispondenza di incroci vale quanto disposto dall'articolo 5 del DM 1404/1968.

- Per quanto concerne la distanza minima dal ciglio stradale per opere di scavo, muri di cinta,

⁴⁴ Cfr. DPGR 167/1989- PRV.

⁴⁵ Cfr. DM 1404/1968, articolo 2.

⁴⁶ Idem, articolo 4, c. 2.

alberature, siepi vive e recinzioni con paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre CM 30, vale quanto disposto dal Regolamento del Nuovo codice della strada⁴⁷.

(documentazione)
Omissis.

Art. 50 (Fasce di rispetto ferroviario)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Fasce di rispetto ferroviario concerne lo spazio vincolato a tutela della sede ferroviaria di cui all'articolo 47 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000.

(destinazione)

- Ai sensi dell'articolo 49 del D.P.R. N. 753/1980 su tali aree è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualunque specie, fatte salve le deroghe eventualmente richieste e concesse ai sensi dell'articolo 60 del decreto citato.

- Sono consentite solo opere al servizio della ferrovia, infrastrutture cinematiche e tecnologiche collegate al servizio.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

Omissis

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

⁴⁷ Cfr. DPGR 495/1992.

- Rispetti ⁴⁸:

. linea a unico o doppio binario: ML 30.

- La profondità della superficie vincolata si misura orizzontalmente a partire dal limite della zona di occupazione della rotaia più esterna.

(documentazione)

Omissis.

Art. 51 (Fasce di rispetto delle acque)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Fasce di rispetto delle acque concerne lo spazio vincolato a tutela dei corsi d'acqua.

(rappresentazione)

Omissis.

(destinazione)

- Le superfici interessate sono inedificabili.

- Sono ammesse opere di manutenzione del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 61 delle presenti norme.

(procedura)

- Classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009:

. Di rilevanza urbanistica:

Omissis.

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

Omissis.

⁴⁸ Cfr. DPR 753/1980.

(indici e prescrizioni)

- Rispetti ⁴⁹:

- . ML 4 per sommovimento del terreno con qualsiasi mezzo, piantumazione di essenze arboree o arbustive, infissione di pali per condotte elettriche;
- . ML 10 per esecuzione di scavi, edificazioni, predisposizione di tralicci per condotte elettriche o telecomunicazioni e realizzazione di pozzi.

- La profondità delle fasce di rispetto si misura orizzontalmente a partire dal ciglio a campagna della sponda per le acque non arginate e a partire dall'unghia a campagna dell'argine per quelle arginate.

- E' fatto assoluto divieto di depositare rifiuti in prossimità o di immettere acque biologiche o altre acque non depurate.

- E' consentito il proseguimento delle attività agricole esistenti, comprese le colture arboree nei limiti delle norme vigenti ⁵⁰.

(documentazione)

- Omissis.

Art. 52 (Servitù degli impianti tecnologici).

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Servitù degli impianti tecnologici concerne lo spazio vincolato a tutela delle infrastrutture di cui all'articolo 48 delle presenti norme.

(rappresentazione)

Omissis.

(destinazione)

- Le superfici interessate sono inedificabili.

(tipologia)

Omissis.

(procedura)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

⁴⁹ Cfr. RD 523/1904 (Polizia delle acque pubbliche).

⁵⁰ Cfr. LR 19/2009.

- Le servitù determinate da elettrodotti, metanodotti, acquedotti vengono generalmente convenzionate⁵¹ con i singoli proprietari dei fondi attraversati.

(documentazione)

- Omissis.

⁵¹ Linee elettriche su tralicci: un cilindro di ML 18 di raggio seguendo la catenaria. Servitù pari all'involuppo dei cilindri relativi alla linea.

Metanodotti: fascia di rispetto di ML 25 (DN 200) e ML 37 (DN 500).

Oleodotto: ML 2 a sx e ML 8 a dx nella direzione del flusso (verso nord): in previsione di una seconda linea parallela.

CAPO 2- AREE DI RISPETTO

Art.53 (Aree di rispetto cimiteriale)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Aree di rispetto cimiteriale concerne lo spazio vincolato intorno ai cimiteri.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000.

(destinazione)

- Le superfici individuate sono inedificabili.

- Sono ammesse solo opere connesse alla funzione cimiteriale⁵².

(procedura)

- In questa zona oltre alla possibilità della prosecuzione dell'attività agricola presente, sono consentiti:

- . ampliamenti della struttura cimiteriale, dopo variante urbanistica che garantisca le distanze di rispetto dagli edifici esistenti o previsti dal Piano;
- . la realizzazione di parcheggi al servizio dell'attrezzatura cimiteriale;
- . l'insediamento di piccole attrezzature per la vendita di fiori e/o oggetti funerari della dimensione massima di MQ 25 di SU.

⁵² Cfr. TU leggi sanitarie di cui al RD 1265/1934, articolo 338 e L 938/1957, articolo 1.

- Classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 19/2009:

. Di rilevanza urbanistica:

- a) Interventi di nuova realizzazione (art. 4, c. 1).
- b) Interventi di ampliamento (art. ~~63~~ 4, c. 1).

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante permesso di costruire (art. 19), denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire (art. 18), segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Rispetti:

. ML 200.

- Parametri:

. H (altezza max degli edifici ML): 4,50.

- La profondità della superficie vincolata si misura dal perimetro esterno dei manufatti.

(documentazione)

Omissis.

Art. 54 (Aree di rispetto dei depuratori)

(definizione)

- La categoria delle Aree di rispetto dei depuratori concerne lo spazio vincolato intorno agli impianti.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000.

(destinazione)

- Le superfici interessate sono inedificabili.

- Sono ammesse solo opere connesse alla funzione ecologica.

(procedura)

- Classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 19/2009:

. Di rilevanza urbanistica:

Omissis.

. Di rilevanza edilizia:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (art. 4, c. 2).
- b) Interventi di manutenzione-straordinaria (art. 4, c. 2).
- d) Attività edilizia libera (art. 4, c. 2).

- Gli interventi avvengono per via diretta mediante segnalazione certificata di inizio attività – SCIA (art. 17) e attività di edilizia libera (art. 16).

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Rispetti:

. ML 100⁵³ .

- Parametri:

. H (altezza max degli edifici ML): 4,50.

- La profondità della superficie vincolata si misura dal perimetro esterno del manufatto.

(documentazione)

Omissis.

⁵³ Cfr. deliberazione del comitato dei ministri di cui alla L 319/1976.

CAPO 3- OGGETTO DI VINCOLO

Art. 55 (Rischi naturali)

(definizione)

- La categoria urbanistica del Rischio naturale concerne i sistemi interessati dai rischi geostatici, geologici, idraulici e morfologici individuati ai sensi della L.R. 15/1992 (cfr. Studio geologico del territorio comunale per il nuovo P.R.G.C.⁵⁴ e relativo Parere della direzione regionale dell'ambiente⁵⁵).

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1: 2000 limitatamente alle zone esondabili. Per il resto vale la cartografia allegata allo Studio geologico e al Parere citati.

(destinazione)

Omissis.

(procedura)

Omissis.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

⁵⁴ Geologo Andrea Tentor, Aprile 1996.

⁵⁵ N. 18/1997 dd. 18.02.1997.

- Valgono le prescrizioni contenute nel Parere geologico citato, che vengono di seguito riportate:

. la zona golenale soggetta ad esondazione deve considerarsi non edificabile.

. nella zona allagabile per tracimazione e nella zona allagabile per fattori locali dovrà essere tenuta nella debita considerazione la possibilità che si verifichino allagamenti di modesta entità e dovrà essere esclusa la realizzazione di scantinati o vani seminterrati.

- Per le modifiche n° 2 e 3 introdotte con la variante n° 24 al PRGC per tenere conto del parere geologico n° 25/2011 espresso dal competente ufficio regionale valgono le seguenti prescrizioni:

- qualora la costruzione di vani interrati ricada nella fascia di profondità del terreno interessata dalla falda compresa fra 1 e 5 mt. dal piano campagna deve essere contestualmente garantita la sicurezza ed integrità idraulica degli stessi mediante un'adeguata impermeabilizzazione e collaudo della stessa. La progettazione di eventuali impianti di fognatura e/o scarico di acque devono tenere in debita considerazione la possibilità che si verifichino fenomeni di rigurgito al fine di garantire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni idrauliche critiche.

(documentazione)

- I progetti inerenti alle aree interessate dalle prescrizioni di cui al presente articolo devono essere corredati da una documentazione esaustiva dello stato di fatto e devono comprendere ogni altra informazione eventualmente richiesta in sede di esame, attraverso adeguati supporti grafici, fotografici, descrittivi.

Art. 56 (Monumenti)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Monumenti concerne i complessi assoggettati ai vincoli diretti e indiretti ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

(rappresentazione)

- Cfr. TAVOLA 4 / Documentazione: - Elementi di rispetto e di vincolo (...) 1:5000.

(destinazione)

Omissis.

(procedura)

Omissis.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Per gli interventi relativi a edifici assoggettati a vincolo diretto o indiretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. è obbligatoria la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.

(documentazione)

- I progetti inerenti agli immobili vincolati di cui al presente articolo devono essere corredati da una documentazione esaustiva dello stato di fatto e devono comprendere ogni altra informazione eventualmente richiesta in sede di esame, attraverso adeguati supporti grafici, fotografici, descrittivi.

- Relativamente ai contenuti della Variante n. 15 al PRGC, approvata con la deliberazione consiliare n. 19 del 24.06.2008, sussiste il rischio di intercettare e danneggiare resti archeologici di età romana, noti da bibliografia e/o ricognizione, che di seguito si elencano:
- un tracciato stradale individuato nel 1985 a NE di Borgo Venier, vicino Borgo Tintor (cfr. Tagliaferri 1986, v. II, p. 349, sito GR 966; Montagnari Kokelj 2001, sito n. 8008);
- un tracciato stradale individuato nel 1935 presso le Case Marizza, che si dirigeva verso oriente presumibilmente in direzione del Borgo Bidischini, di Farra e della Mainizza (cfr. Di Bert 1982, pp. 12-13; Tagliaferri 1986, v. II, p. 349, sito GR 967; Montagnari Kokelj 2001, sito n. 8007);
- strutture abitative e tracciati stradali localizzati a più riprese tra Borgo Tintor e Borgo S. Maria Maddalena (Mosetti 1965-66, v. III, p. 23; Tagliaferri 1986, v. II, pp. 348-351, siti GR 964, 968, 1096; Montagnari Kokelj 2001, sito n. 8009);
- un pozzo a Borgo Trevisan (Mosetti 1965-66, v. III, p. 23; Tagliaferri 1986, v. II, pp. 350- 351, sito GR 969; Montagnari Kokelj 2001, sito n. 8010).

In caso di esecuzione di scavi per opere pubbliche nelle aree a rischio sopra indicate, verranno prescritte delle indagini preventive da effettuare sotto la direzione scientifica della competente Soprintendenza il cui esito potrebbe comportare delle variazioni nella destinazione d'uso dell'area.

Art. 57 (Bellezze paesaggistiche)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Bellezze paesaggistiche concerne i sistemi assoggettati ai vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000.

(destinazione)

- Valgono le previsioni urbanistiche delle specifiche zone comprese nella delimitazione del vincolo, le quali sono tuttavia sottoposte a particolari limitazioni finalizzate alla salvaguardia del paesaggio.

- Esclusi:

- . trasformazione morfologica dei siti
- . apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque tipo con la sola eccezione della segnaletica stradale e informativa di cui alla normativa vigente.

(procedura)

- Cfr. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

(tipologia)

- Obbligatoria l'adeguatezza degli interventi dal punto di vista della compatibilità paesaggistica.

- In particolare negli interventi edilizi ammessi è richiesto il principio della valorizzazione degli aspetti paesaggistici connessi con le condizioni morfologiche e vegetazionali del sito.

(indici e prescrizioni)

- All'interno della delimitazione del vincolo è prevalente l'obiettivo della protezione del paesaggio considerato sia nella sua valenza globale sia nel significato delle singole componenti.

(documentazione)

Omissis.

Art. 58 (Beni ambientali)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Beni ambientali concerne la salvaguardia di specchi e corsi d'acqua individuati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto 1:2000.

(destinazione)

- Valgono le previsioni urbanistiche delle specifiche zone comprese nella delimitazione del vincolo, le quali sono tuttavia sottoposte a particolari limitazioni finalizzate alla tutela ambientale.

- Consentiti:

- . scarichi di acque meteoriche e di acque provenienti da impianti di depurazione e da condotte di troppo pieno, previa autorizzazione degli organi competenti in materia;
- . interventi di manutenzione dell'alveo esclusivamente per motivi di sicurezza idraulica, nel rispetto dei caratteri naturalistici dell'alveo e secondo forme e modalità stabilite dagli organi competenti in materia;
- . attività venatorie con le modalità e i limiti previsti dalle leggi vigenti.

- Esclusi:

- . trasformazione morfologica dei siti;
- . captazione di acque sorgive, fluenti o sotterranee, che non sia regolata per forma e quantità dagli organi competenti in materia;
- . apertura e coltivazione di cave;
- . apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque tipo con la sola eccezione della segnaletica stradale e informativa di cui alla normativa vigente;
- . danneggiamento delle specie vegetali spontanee;
- . abbandono di rifiuti di qualsiasi genere;
- . realizzazione di opere che comportino la modificazione del regime delle acque ad eccezione di interventi di pubblica utilità;
- . alterazione dei biotipi naturali e seminaturali;
- . apertura di nuove piste di penetrazione ad eccezione di quelle finalizzate al restauro ambientale.

(procedura)

- Cfr. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

(tipologia)

- Obbligatoria l'adeguatezza degli interventi dal punto di vista della compatibilità ambientale. Altresì nell'esecuzione di eventuali opere di presidio obbligatori l'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica e la tutela della vegetazione ripariale.

- In particolare negli interventi edilizi ammessi è richiesto il rispetto dei seguenti criteri d'intervento:

- . integrazione con il contesto mediante il riferimento a caratteristiche architettoniche dell'edilizia tradizionale locale, basate sulla composizione di forme semplici e lineari e sull'impiego di materiali a faccia vista con l'esclusione del calcestruzzo armato;
- . minimizzazione dell'impatto ambientale mediante mimetizzazione arborea e arbustiva atta a ricomporre e a recuperare effetti di paesaggio tradizionale;
- . valorizzazione degli aspetti paesaggistici connessi con le condizioni morfologiche e vegetazionali del sito.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

.ML 150 dalle sponde (o dal relativo piede dell'argine) dei fiumi e delle rogge, fatta eccezione nei confronti delle Z.T.O. A, B e P adiacenti alle medesime.

- All'interno della delimitazione del vincolo è prevalente l'obiettivo della protezione ambientale considerato sia nella sua valenza globale sia nel significato delle singole componenti col fine di scongiurare gli effetti deleteri dell'intervento antropico.

- Obbligatorie:

- . conservazione a fini ambientali dei corsi d'acqua perenne o temporanea e delle fasce contermini a vegetazione di tipo arboreo arbustivo assicurando la loro evoluzione naturale;
- . sistemazione a fini idraulici dei tratti di alveo soggetti a erosione di sponda mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
- . realizzazione di iniziative selvicolturali sulle sponde degradate;
- . controllo dei requisiti di potabilità delle acque attraverso l'istituzione di punti di prelievo periodico;
- . realizzazione di manufatti con materiali naturali per facilitare la risalita dell'ittiofauna;
- . attuazione di interventi per l'organizzazione di operazioni di pulizia delle aree arborate o di asporto di materiali di rifiuto;
- . esecuzione di interventi di ripristino ambientale nonché di tutela – miglioramento - manutenzione del patrimonio vegetazionale;
- . costruzione di eventuali nuovi volumi edilizi alla max distanza possibile dal corso d'acqua.

(documentazione)

- Progetti inerenti alle aree vincolate ai sensi del presente articolo corredati di una documentazione esaustiva dello stato di fatto, sia dal punto di vista planoaltimetrico – vegetazionale – podologico - geologico - biologico sia dal punto di vista fotografico, nonché di ogni altro elemento informativo eventualmente richiesto in sede di esame.

- I progetti riguardanti la realizzazione di nuove strade o di nuovi edifici di dimensioni superiori a MC 1000 devono essere accompagnati da una circostanziata valutazione di impatto ambientale corredata da fotomontaggi dimostrativi della compatibilità dell'opera col paesaggio.

TITOLO XIV
VARIE E DEROGHE

CAPO 1 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 59 (Ambiti per il controllo del cambio di destinazione d'uso)

- Il cambio di destinazione d'uso degli edifici è soggetto a quanto disposto dall'art. 15 della L.R. 19/2009.

- Per completezza di trattazione, nel rispetto della L.R. 19/2009, il presente articolo deve essere interpretato come di seguito specificato:

1. Al fine dell'applicazione dell'art. 5 della L.R. 19/2009 le destinazioni d'uso delle unità immobiliari sono distinte nelle seguenti categorie:

- a) residenziale: superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo;
- b) servizi: superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali produttive;
- c) alberghiera: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, villaggi turistici, strutture ricettive a carattere sociale e residenze turistico - alberghiere;

- d) ricettivo – complementare: superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi;
- e) direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti, la categoria comprende le seguenti attività:
1. ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;
 2. sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico – funzionale, tutti di natura privata;
 3. istruzione: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;
 4. ricerca tecnico – scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;
- f) commerciale al dettaglio: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui alla lettera c), e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore;
- g) commerciale all'ingrosso: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;
- h) trasporto di persone e merci: superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;
- i) artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b);
- j) industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;
- k) agricola e residenziale agricola: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle lettere l), m) e

- n), nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionalmente e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo;
- l) artigianale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- m) commerciale agricola: superfici di unità immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;
- n) allevamento industriale in zona agricola: superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri, riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabili, individuati con deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di pianificazione territoriale di concerto con l'Assessore competente in materia di risorse rurali;
- o) servizi e attrezzature collettive: superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.

2. Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle ai sensi dell'art. 14 della L.R. 19/2009.

3. Ai fini della destinazione di cui al precedente punto 2, i progetti degli interventi soggetti a regime autorizzativo, dovranno riportare la specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che lo compongono secondo la classificazione di cui al precedente punto 1.

4. La specificazione deve essere effettuata in relazione alle caratteristiche costruttive e alla dotazione di servizi degli edifici o di quelli ottenibili attraverso gli interventi edilizi.

5. Si ha mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare ai sensi dell'art. 15 della L.R. 19/2009.

Art. 60 (OOPP nelle zone dei servizi e delle attrezzature collettive)

- Ai sensi dell'art. 35, c. 1, della L.R. 19/2009, entro le zone destinate a pubblici servizi la realizzazione di opere pubbliche può avvenire in deroga ai parametri stabiliti nelle presenti norme. In tal caso il rilascio del permesso di costruire avviene sulla base di progetti approvati dal consiglio comunale.

Art. 61 (Patrimonio edilizio esistente)

- Ai sensi dell'art. 35, c. 2, della L.R. 19/2009, il patrimonio edilizio esistente non conforme alle previsioni del P.R.G.C., può comunque essere interessato da interventi purché gli stessi siano compresi fra quelli soggetti a segnalazione certificata di inizio attività o autorizzazione.

Art. 62 (Dispositivi vari)

- Gli interventi in zona agricola, sugli edifici, ove ammessi dallo strumento urbanistico vigente e nel caso e nel rispetto degli indici e dei parametri ivi indicati, sono regolati dall'art. 36 della L.R. 19/2009.