



**Comune di Gorizia  
Piano Regolatore Generale**

**Norme tecniche di attuazione**

**Comune di Gorizia**  
*Ufficio Pianificazione urbanistica*

*Piano adottato con D.C. n.67 del 4,5,6,7 e 13 ottobre 1999*  
*Piano approvato con D.C. n.20 del 2,3,4,5,9,10,12,13,16,17, e 18 luglio 2001*  
*Entrato in vigore il 18.10.2001 a seguito della pubblicazione sul B.U.R. n. 42 d.d.*  
*17.10.2001 del D.P.R. 0368/Pres del 4.10.2001.*

***Aggiornamenti:***

**VARIANTE N.1 – N.2 - N.3 – N.5 – N.6 – N.7 – N.8 – N.10 – N.12 – N.13 – N.14 –  
N.19 - N.21 - N.22 - N.24 – N.25 – N.27 - N.28 - N.31 – N.32 – N.34 – N.35 – N.36 –  
N.38 – N.39 – N.40 – N.41 – N.42**

**18 luglio 2019**

**Comune di Gorizia**  
**Piano Regolatore Generale**

*Indice*

**Titolo I**  
**Contenuti del Piano ed elementi strutturali**

- Art. 1      Contenuti del Prg  
Art. 2      Livelli di flessibilità

**Titolo II**  
**Disposizioni generali**

- Art. 3      Definizioni  
Art. 4      Destinazioni d'uso  
Art. 5      Categorie di intervento  
Art.5 bis    Caratteristiche architettoniche degli edifici  
Art. 6      Attuazione degli interventi  
Art. 7      Procedure di attuazione nelle zone omogenee sottoposte a Piano attuativo  
Art. 8      Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici di valore storico-ambientale

**Titolo III**  
**Il Piano della città**

- Art. 9      Il Piano della città - Definizione  
Art. 10     Il Patrimonio della città

*Parte I*

*Individuazione dei gruppi di edifici e disciplina degli interventi sugli edifici esistenti*

- Art. 11     Individuazione dei gruppi di edifici  
Art. 12     Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive  
Art. 13     Disciplina degli interventi ammessi sugli edifici esistenti

*Parte II*

*Disciplina degli interventi di modificazione nelle zone omogenee*

- Art. 14     Zone omogenee: classificazione

**Capo I**  
**Zona omogenea A**

- Art.15      Zona A - Città antica e Castello ed edifici di interesse storico (Gruppi 1, 2, 3, 4) riconosciuti in altre zone omogenee  
Art. 15bis    Zona A.61 (Interventi puntuali nell'ambito del Borgo Castello)

## **Capo II**

### ***Zone omogenee B del Patrimonio***

Art.16      Zona omogenee B del Patrimonio

## **Capo III**

### ***Zone omogenee B di impianto recente***

Art.17      Zone B di impianto recente

Art.17 bis   Zona VP – verde privato

## **Capo IV**

### ***Zone omogenee C***

Art.18      C.1 - Ambiti residenziali interni

Art.19      C.2 - Ambiti di trasformazione interni

## **Capo V**

### ***Zone omogenee D***

Art.20      D.1 - Insediamenti industriali di interesse regionale

Art.21      D.2 - Zone industriale e artigianale di nuovo impianto

Art.22      D.3 - Insediamenti industriali e artigianali esistenti

## **Capo VI**

### ***Zone omogenee E***

Art.23      E.2 - Ambiti boschivi

Art.24      E.4 - Ambiti di interesse agricolo paesaggistico

Art.25      E.5 - Ambiti di preminente interesse agricolo

Art.26      E.6 - Ambiti di interesse agricolo

## **Capo VII**

### ***Zone omogenee H e zone miste***

Art.27      H.1 - Attrezzature commerciali e di interscambio merci di interesse regionale (Autoporto)

Art.27bis   M1 – Attrezzature aeroportuali di interesse regionale

Art.28      H.2 - Zona commerciale esistente

Art.31      Zona turistica ricettiva

## **Capo VIII**

### ***Zone di trasformazione strategica***

Art.32      Zone di trasformazione strategica

## **Capo IX**

### ***Zone omogenee a servizi e per la viabilità***

- Art.33 Aree per servizi e attrezzature di interesse generale a standard
- Art.33 bis Aree per servizi e attrezzature di interesse generale fuori standard
- Art.34 Aree per la viabilità

## **Titolo IV**

### **Collaborazione dei cittadini**

- Art.35 Obiettivi da perseguire
- Art.36 Zona omogenee A e B
- Art.37 Zone di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto
- Art.38 Aree da trasformare per servizi

## **Titolo V**

### **Riqualificazione urbana e del paesaggio**

- Art.39 Ambiti di riqualificazione urbana
- Art.40 Progetti di riqualificazione dello spazio pubblico
- Art.41 Ambiti e percorsi di valorizzazione della città e del paesaggio

## **Titolo VI**

### **Tutela e riqualificazione ambientale**

- Art.42 Norme di tutela ambientale
- Art.43 Bonifica ambientale

## **Titolo VII**

### **Disposizioni finali**

- Art.44 Fasce di rispetto e vincoli
- Art.45 Impianti tecnologici
- Art.46 Attività commerciali – Settori merceologici
- Art.47 Norme abrogate
- Art.48 Norme transitorie
- Art.49 Consultazione delle tavole di Piano

## **Titolo VIII**

### **Elaborati del Prg**

- Art.50 Elaborati del Prg

## **Art. 1   Contenuti del Prg**

- 1       Al fine di garantire lo sviluppo del territorio nel rispetto del carattere ambientale, storico artistico, urbanistico che lo caratterizza ed in conformità con gli obiettivi da perseguire esplicitati nella Relazione illustrativa allegata al Piano, il Piano Regolatore disciplina il territorio riconoscendo i seguenti ambiti: ambito paesaggistico-ambientale, ambito insediativo, ambito delle attività, ambito confinario, ambito infrastrutturale, ambito dei grandi servizi. All'interno di questi il Piano individua le invarianti di natura ambientale, gli elementi strutturali, gli obiettivi strategici, le strategie operative ed i limiti di flessibilità. Tali elementi sono disciplinati, al fine della gestione e dell'attuazione del Piano, all'interno della relazione denominata "Rappresentazione schematica delle strategie di Piano" e illustrati nelle tavole P.1.1 e P.1.2.
  
- 2       Il Piano Regolatore si articola in due parti.  
La prima parte, denominata "Piano della città", individua e disciplina:
  - a. il "Patrimonio della città" e gli interventi sugli edifici esistenti;
  - b. gli interventi di modificazione in ciascuna Zona omogenea sulle aree e sugli edifici.
  
- 3       La seconda parte, denominata "Collaborazione dei cittadini", individua, in alcune Zone omogenee, le condizioni di flessibilità del piano (primo livello di flessibilità) in relazione alle proposte avanzate dai cittadini (privati, operatori, enti pubblici, etc.) non coincidenti con i contenuti del piano della città, ma finalizzate a perseguire, in quella Zona omogenea, gli stessi obiettivi.

## **Art. 2 Livelli di flessibilità**

- 1 Il Piano riconosce tre livelli di flessibilità.
- 2 Per l'attuazione, la revisione e l'aggiornamento del Piano vengono individuati tre livelli di flessibilità.
- 3 Il primo livello è interno al piano; la sua attuazione è disciplinata all'interno delle presenti norme di attuazione.  
Il secondo e il terzo livello, per l'attuazione e la gestione, fanno riferimento all'elaborato denominato "Relazione condizioni e limiti di flessibilità del Prg", aggiornato secondo le previsioni e le disposizioni di cui alla legge regionale 21 del 25 settembre 2015. Tale elaborato costituisce parte integrante al Prg stesso.

## Art. 3 Definizioni

1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni. I parametri edilizi definiti sono misurati in metri (m), in metri quadrati (m<sup>2</sup>) se relativi a superfici o in metri cubi (m<sup>3</sup>) se relativi a volumi, secondo i criteri generali e le indicazioni grafiche di cui all'Allegato A del Regolamento di Attuazione della L.R. 19/2009.

### 2 Ambito territoriale

Parte del territorio comunale, individuato nel Prg sulla base delle conoscenze relative all'ambiente, alla storia, alla cultura, ai caratteri insediativi e delle attività presenti o previste sul territorio.

3 All'interno dell'ambito sono precisati gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e le prescrizioni vincolanti.

### 4 Zona omogenea

Parte dell'ambito territoriale individuata al fine di attuare operativamente gli obiettivi e le finalità del Prg caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso. La Zona omogenea disciplina le destinazioni d'uso, gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree. Per l'individuazione si fa riferimento alle disposizioni del Piano Urbanistico Regionale ed alle leggi nazionali e regionali vigenti.

### 5 Ambito di intervento

Parte del territorio graficamente individuata sottoposta ad intervento di trasformazione (come definito dal Prg) con le procedure del piano attuativo.

### 6 Gruppi di edifici

Insieme di edifici esistenti definiti in base ai caratteri morfologico-funzionali degli edifici stessi.

### 7 Comparto edificatorio

Area operativa, all'interno di piani attuativi, oggetto di un progetto unitario, anche se realizzato in fasi successive.

### 8 Intervento edilizio

Insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato.

### 9 Piani attuativi comunali e Piani territoriali infra-regionali

Sono quei piani che, coerentemente con le previsioni del piano generale, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano l'attuazione. Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento attuativo si rimanda alla relativa disciplina sovraordinata (art. 25 e art. 14 L.R. 5/2007).

### 11 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è l'insieme delle attività, secondo la classificazione adottata nel successivo art. 4, ammesse nella Zona omogenea e/o nei gruppi

di edifici.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente stabilita nell'atto abilitativo edilizio e, in assenza o indeterminatezza di quest'ultimo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o intavolazione, o, in assenza di questi, da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio in conformità con le previsioni del Prg vigente.

Si ha modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare, passando da una categoria all'altra per più del 25 per cento della superficie utile dell'unità stessa, anche attraverso più interventi successivi.

Il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali, secondo le procedure previste dalla normativa vigente in materia.

12 Superficie territoriale (m<sup>2</sup>) (ST)

Comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle destinate dal Prg alle rete principale della viabilità. Vanno altresì escluse, ai fini del computo della ST, le aree in essa comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

- la superficie fondiaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (quando richiesto).

13 Superficie Fondiaria - Area di concentrazione dell'edificato (m<sup>2</sup>) (SF)

E' costituita dalla parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, secondaria. Sono invece comprese le aree a verde privato e i parcheggi a servizio delle abitazioni.

Per gli interventi da realizzare in zone non sottoposte a piano attuativo, la superficie fondiaria corrisponde all'area disponibile a titolo di proprietà, ovvero di altro diritto reale, che appartenga ad una medesima zona omogenea.

14 Superficie lorda di pavimento (m<sup>2</sup>) (SLP)

La somma di tutte le superfici coperte, come definite al successivo comma 20), ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.

Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sotto elencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:

- a) le superfici porticate, edificate a pilotis, quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizione di Prg o Piano Attuativo;
- b) le superfici relative a logge e balconi, anche se chiusi con vetrate, la cui proiezione ortogonale non superi m 1,60;
- c) le superfici relative a servizi pubblici cedute alle rispettive società di



- gestione di cui al seguente art.45 (gas, luce, telefono, etc.);
- d) i parcheggi stanziali nella misura massima di 1 m<sup>2</sup> per 10 mc di costruzione in sopra suolo;
  - e) sottotetti di edifici qualora l'altezza minima interna alla quota di imposta del solaio di copertura non sia superiore a m. 0,70 per almeno il 78% dello sviluppo complessivo della linea di imposta del solaio di copertura all'intersezione con il filo interno della muratura perimetrale dell'edificio e l'altezza media non sia superiore a m.1,70;
  - f) cantine, parcheggi stanziali e di relazione, spazi accessori e di uso comune posti nei piani interrati;
  - g) le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi del DPGR 126/95;
  - h) chioschi per attività di tipo commerciale ed edicole all'interno di aree destinate a servizi, a verde, a parco e nelle aree per la viabilità;
  - i) deposito carrelli all'aperto o coperti da tettoie per attività commerciali;
  - l) tettoie per distributori carburanti;
  - m) percorsi coperti e luoghi di sosta nelle zone commerciali e produttive;
  - n) soppalchi così come definiti al successivo comma 44
  - o) vani scale e vani ascensore comuni a più alloggi, scale esterne sprovviste di copertura ed aperte su almeno due lati.

- 14 bis Superficie utile (Su) la 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 e delle superfici accessorie.
- 14 ter Superficie di vendita di un esercizio al dettaglio : area alla quale ha accesso il pubblico, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature, dalle casse o quella comunque destinata a mostra o esposizione di merce, con esclusione dell'area destinata ai magazzini o ai depositi, ai locali di lavorazione o agli uffici ed ai servizi, nonché dell'area interna adibita a deposito carrelli. Non si computa nella superficie di vendita la parte di superficie calpestabile destinata in maniera autonoma a sola mostra od esposizione di merce, se resa completamente inaccessibile al pubblico e recintata interamente. La superficie di vendita può anche essere ricavata su un'area "a cielo libero", cioè non racchiusa entro le mura di un edificio, ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. 069/07.
- 14 quater Superficie aperta al pubblico nei locali per la somministrazione di alimenti e bevande : area a disposizione dell'operatore, pubblica o privata, comunque pertinente al locale e destinata all'esercizio dell'attività di somministrazione e bevande.
- 14 quinquies Superficie accessoria: la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, 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, salvo diversa previsione

degli strumenti di pianificazione attuativa e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione della L.R. 19/2009, la superficie accessoria che supera il 100% della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'art. 29 della medesima L.R. 19/2009.

- 15 Volume (V)  
Prodotto tra SLP e l'altezza virtuale di interpiano di m.3.  
Tale parametro è da applicarsi in tutti i casi in cui le disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.
- 15 bis Volume utile (Vu)  
Il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu). Non concorrono al calcolo del volume utile (Vu) i volumi interrati. Nel caso di edifici provvisti di piano seminterrato, si computa il volume che emerge oltre la quota media del terreno sistemato. Il Vu viene utilizzato esclusivamente per l'applicazione delle disposizioni previste dalla normativa regionale edilizia facenti riferimento a tale parametro urbanistico.
- 15 ter Volume tecnico (Vt)  
Il 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.
- 16 Indice di edificabilità territoriale (IT)  
Rapporto espresso in  $m^2/m^2$  tra la SLP massima o minima edificabile e la Superficie Territoriale (ST) interessata dall'intervento.
- 16 bis Indice di fabbricabilità territoriale IT\*: è il volume massimo o minimo in  $m^3$  costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St):  
 $IT^* (m^3/ha) = 30.000 \times IT (m^2/m^2)$ .
- 17 Indice di edificabilità fondiaria (IF)  
Rapporto espresso in  $m^2/m^2$  tra la SLP massimo o minimo edificabile e la Superficie Fondiaria (SF) interessata dall'intervento.
- 17 bis Indice di fabbricabilità fondiario IF\*: è il volume massimo o minimo in  $m^3$  costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria (SF):  
 $IF^* (m^3/m^2) = 3 \times IF (m^2/m^2)$ .
- 18 Indice abitativo medio  
SLP che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. Il valore medio a Gorizia è stabilito pari a  $57 m^2/ab$ . Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale per gli interventi di rilevanza urbanistica che comportino incremento della capacità insediativa residenziale.

- 19 Capacità edificatoria - Utilizzazione edificatoria (m<sup>2</sup>) (SLP)  
Prodotto tra indici di fabbricabilità territoriale (IT) o fondiario (IF) e la superficie territoriale (ST) o fondiaria (SF) o quando diversamente specificato: quantità definita dalle schede normative.
- 20 Superficie coperta (SC)  
La 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. Dal calcolo vengono escluse le rampe di scale aperte; le strutture quali pensiline, porticati, terrazze e poggioli, sporti di gronda, verande, bussole la cui proiezione ortogonale non superi m 1,60, le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'articolo 37 della Legge 19/2009, le tettoie a copertura delle superfici per parcheggio nei limiti di 25 metri quadrati.
- 21 Rapporto di copertura  
Rapporto tra Superficie coperta (SC) e Superficie fondiaria (SF) espresso percentualmente.
- 22 Aree di pertinenza delle costruzioni  
Superfici territoriali e fondiarie asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.
- 22 bis Aree di pertinenza degli edifici del Patrimonio  
Aree a stretto servizio dell'edificio, ivi comprese le aree su cui insistono edifici accessori o di servizio all'edificio principale (es. autorimesse, recinzioni, piscine, attrezzature agricole in aree agricole, ecc.).
- 23 Area libera  
Area di pertinenza (punto 22) libera da costruzioni.
- 24 Verde privato  
Area di pertinenza di edifici libera da costruzioni, sistemata a prato o a giardino. In caso di immobili con destinazione commerciale, nelle aree di pertinenza libere da costruzioni è ammessa la realizzazione di parcheggi con superfici a grigliato "proteggi prato", sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, nella misura massima del 70% della superficie destinata complessivamente a verde privato.  
In questo specifico caso è richiesto l'impianto di alberi di alto fusto, in ragione di almeno uno ogni 50 m<sup>2</sup>. E' sempre consentita l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, pergolati e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi e la realizzazione di percorsi pedonali esclusivamente con pavimentazioni permeabili. E' altresì consentita la costruzione di piscine scoperte di dimensioni tali da non alterare l'immagine complessiva del verde in relazione all'edificato.  
Sono infine ammesse costruzioni in sottosuolo destinate ad autorimesse, purché ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di

spessore non inferiore a cm. 70.

- 25 Parcheggio privato e privato pertinenziale (parcheggio stanziato)  
Spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.
- 26 Parcheggio pubblico o di uso pubblico (parcheggio di relazione)  
Spazi pubblici da destinare o destinati alla viabilità di distribuzione ai parcheggi, alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.
- 27 Altezza dell'edificio (H)  
La distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata. Per effettuare il calcolo della quota media del terreno sistemato si considerano i punti posti rispettivamente alla quota più alta e a quella più bassa, misurati in corrispondenza del sedime dell'edificio.  
Negli elaborati progettuali deve altresì essere indicato il caposaldo di riferimento (inteso quale punto di riferimento per le operazioni di rilievo topografico dell'area d'intervento) oppure la quota del marciapiede esistente.  
Qualora la differenza tra la quota media del terreno sistemato ed il piano di campagna sia superiore a 20 cm, il piano di riferimento coincide con il piano di campagna.  
Il piano di campagna corrisponde alla quota altimetrica media del terreno rilevabile prima dell'esecuzione dell'intervento, misurata in corrispondenza del sedime dell'edificio.  
Ai fini della verifica dell'altezza massima di zona omogenea, l'altezza di un edificio corrisponde all'altezza del suo fronte più alto.  
Per il calcolo dell'altezza, a seconda delle varie tipologie di copertura, si fa inoltre riferimento al Regolamento di attuazione della L.R. 19/2009.  
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 purché pertinenti all'edificio.
- 27 bis Altezza utile dell'unità immobiliare (Hu)  
La 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 per cento dell'area del locale.  
Il calcolo dell'altezza utile dell'unità immobiliare (Hu) si misura fra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto e nel caso di:  
1) travature a vista, la misura si effettua tra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto o del tavolato;  
2) locali aventi altezze non uniformi ad una o più pendenze o curvi, la

misura si effettua applicando la compensazione delle altezze prevista dalla LR 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.

- 28 Filo stradale  
Si definisce filo stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).
- 29 Filo edilizio o allineamento  
Filo esterno sul quale deve attestarsi il muro perimetrale degli edifici, ove prescritto. Sono consentite rientranze a condizione non venga alterata la lettura del filo edilizio stesso.
- 30 Sagoma dell'edificio  
La conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale che orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici.
- 31 Asse retto  
Asse di tracciato urbano vincolante a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato là dove prescritto.
- 32 Distanza dal filo stradale e dai confini  
Distanza minima in m. del limite più esterno della superficie coperta, compresi gli aggetti di eventuali balconi, dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti dal Prg o dai Piani Attuativi dal confine di proprietà.  
Nel caso la disciplina delle zone omogenee ammetta la costruzione in aderenza al confine, deve essere verificata contestualmente l'aderenza tra fabbricati.
- 33 Distanza tra fabbricati  
Distanza minima delle rispettive superfici coperte compresi gli aggetti che abbiano una sporgenza superiore a m. 1,60.
- 35 Numero dei piani  
Numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili, con esclusione del piano sottotetto qualora l'altezza minima interna alla quota di imposta del solaio di copertura non sia superiore a m. 0,70 per almeno il 78% dello sviluppo complessivo della linea di imposta del solaio di copertura all'intersezione con il filo interno della muratura perimetrale dell'edificio e l'altezza media non sia superiore a m.1,70. Il piano seminterrato costituisce piano conteggiabile al fine della verifica del parametro di zona, qualora l'estradosso del soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota superiore a 1.20 m., rispetto alla quota media del terreno.

36

Basso fabbricato (Pertinenza destinata a parcheggio stanziale)

Costruzione avente altezza massima misurata sul punto più alto della copertura pari a mt. 2,80 se con copertura a terrazza ed a mt.3,80 se con copertura a tetto a uso garage.

I bassi fabbricati devono essere eseguiti in muratura o in altri materiali, con esclusione della lamiera, con sistemi tradizionali o con tecniche di prefabbricazione, in modo da armonizzarsi, sotto il profilo architettonico ed urbanistico, con l'ambiente costruito circostante.

I bassi fabbricati vanno costruiti preferibilmente in aderenza con il fabbricato principale nel solo rispetto delle distanze del Codice civile, e della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate di edifici.

Devono, comunque, essere rispettate le normative vigenti in materia di tutela dei beni culturali, del paesaggio e in materia 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 alle norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

I bassi fabbricati, se destinati a parcheggi stanziali a servizio di edifici esistenti, non concorrono al calcolo della SLP, qualora la misura massima non sia superiore al 10% della SLP esistente, e comunque a 30 m<sup>2</sup> di SLP.

Anche le tettoie a copertura di parcheggi stanziali a servizio degli edifici esistenti, che comportino un'occupazione complessiva massima di 25 m<sup>2</sup> di superficie coperta per edificio o singola unità immobiliare, non concorrono al calcolo della SLP e possono essere realizzate nel rispetto delle sole distanze del Codice Civile.

I materiali e la tipologia edilizia devono richiamare, per quanto possibile, quella del fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza.

Devono essere rispettate le altre prescrizioni ed i parametri edilizi delle diverse zone omogenee e per i singoli Gruppi di edifici.

36 bis

Tettoie aperte per locali commerciali

Strutture leggere su pilastri in legno naturale, in ferro battuto verniciato o in alluminio verniciato, completamente prive di pareti e tamponamenti perimetrali fissi (sono ammesse tende scorrevoli), coperte per il riparo di persone o cose, coerenti con le caratteristiche estetiche e tipologiche degli immobili di cui costituiscono pertinenza. Gli elementi costituenti la struttura dovranno essere assemblati in maniera da risultare facilmente amovibili, previo smontaggio e non per demolizione.

Ammesse solo su suolo privato e verso spazio privato, ed esclusivamente nelle aree libere pertinenziali connesse ad attività commerciali.

La superficie massima occupabile non può essere superiore a 80 m<sup>2</sup> e, in ogni caso, la consistenza volumetrica non potrà superare il 20 per cento del volume dell'edificio principale.

L'altezza massima consentita è di m. 3,20.

Tali strutture, ai fini delle presenti norme, non costituiscono SLP né superficie coperta e sono ammesse nel rispetto dei limiti delle distanze dalle proprietà limitrofe dettate dal Codice civile e nel rispetto del Codice della Strada.

I manufatti si intendono funzionalmente vincolati alla permanenza

dell'attività che vi si svolge e dovranno essere rimossi al cessare della stessa.

Per gli immobili vincolati ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 o all'interno delle aree soggette al vincolo paesaggistico, possono essere imposte, nell'ambito degli adempimenti procedurali previsti dal D.lgs stesso, ulteriori limitazioni o prescrizioni.

I de hors su suolo pubblico sono disciplinati da apposito regolamento comunale.

37

Serre

Si considerano serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, realizzati con materiale che consente il passaggio di luce, destinati esclusivamente all'esercizio di colture agricole per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente, e che non rientrino nell'attività di edilizia libera di cui all'art. 16, comma 1, lettera g), della L.R. 19/2009 (serre mobili stagionali).

37 bis

*Stralciato con Variante n. 39*

38

Spessore del corpo di fabbrica

Distanza tra le pareti esterne del fabbricato misurata sul lato minore.

39

Pertinenza storica

Area di pertinenza di edificio di particolare interesse storico, entro la quale il disegno del suolo e i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio stesso.

40

Parametri di trasformazione

Si articolano in:

- Parametri urbanistici:

- a) superficie fondiaria e superficie territoriale
- b) indice di fabbricabilità territoriale (IT)
- c) indice di fabbricabilità fondiaria (IF)
- d) utilizzazione edificatoria (SLP)
- e) indice medio di superficie abitativa
- f) destinazioni d'uso
- g) opere di urbanizzazione primaria e secondaria (esistenti e previste)
- h) asse retto.
- i) spessore del corpo di fabbrica

- Parametri edilizi:

- a) altezza dei fabbricati
- b) numero dei piani consentito
- c) distanza dai confini privati
- d) distanza tra fabbricati
- e) filo edilizio
- f) distanza dal filo stradale e/o dal filo edilizio.
- g) rapporto di copertura
- h) dotazione di aree a verde privato

- i) dotazione di superficie a parcheggio privato.
  - Parametri di qualità
    - a) recupero e valorizzazione degli ambienti storici
    - b) uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali
    - c) riqualificazione dello spazio pubblico
    - d) pedonalizzazione dello spazio pubblico
    - e) allontanamento e/o abbassamento delle fonti di inquinamento acustico e miglioramento della qualità dell'aria
    - f) incremento della dotazione di spazi pubblici
    - g) incremento della dotazione di parcheggi pertinenziali in sottosuolo.

41 Allevamenti industriali

Sono allevamenti industriali quelli che superano una delle due condizioni seguenti:

- 1) n. capi:
  - 500 per gli avicoli
  - 500 per i roditori e animali da pelliccia
  - 50 per equini e bovini
  - 30 per i suini
- 2) Non sussista un razionale e funzionale rapporto tra peso vivo di bestiame ed estensione della superficie aziendale destinata in via esclusiva all'allevamento e dalla produzione foraggiera esprimibile con una soglia di carico pari a 400 q/ettaro.

42 Spazi pubblici: aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla viabilità e aree a servizi fuori standard.  
Spazi privati: aree escluse dalla definizione di cui al precedente capoverso.

43 Sottotetto:

1. Definizione : volume soprastante l'ultimo piano degli edifici compreso nella sagoma di copertura.
2. *stralciato con Variante n.10*
3. *stralciato con Variante n.10*

44 Soppalco:

1. Definizione: superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante non vengano chiuse per ricavare nuovi vani.
2. La superficie netta del soppalco anche se distribuita su più livelli non può superare 1/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a** la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m.;
  - b** l'altezza tra il pavimento finito del soppalco e l'intradosso del solaio soprastante deve risultare non inferiore a 2,00 m.;
  - c** l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non



inferiore a 2,20 m.

- 45 Parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata, anche ai fini dell'applicazione di quanto disposto dall'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile.
- 46 Edificio o fabbricato: 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.
- 47 Unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato.

## **Art. 4 Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie.

2 1. Residenziale

Superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo. Sono inclusi nella residenza le residenze comunitarie, gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, ecc.) e le attrezzature di uso comune.

3 2. Servizi – (Artigianale di servizio e produzione di servizi)

Superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona (parrucchieri, sarti, calzolai, lavanderie, estetisti, infermieri, etc.) od alla manutenzione di beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi (idraulici, elettricisti, tappezzieri, manutentori impianti di riscaldamento, falegnami, etc.) o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive (copisterie, imprese di pulizia, etc.);

4 3. Alberghiera e ricettivo-complementare

a) 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;

b) 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;

Sono ammesse destinazioni accessorie quali attività per la ristorazione e pubblici esercizi, artigianali di servizio e produzione di servizi, sportive e per il tempo libero ed, entro il limite del 10% delle SLP esistente o in progetto, attività commerciali (art.5 punto A1).

5 4. 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.

7

#### 5. 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 "Alberghiera e ricettivo-complementare", e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore.

A1) esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita sino a 400 m<sup>2</sup> ;

A2) esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 400 e 850 m<sup>2</sup>;

A3) esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 850 e 1.500 m<sup>2</sup>;

A4) centro commerciale al dettaglio: un insieme di più distinti esercizi al dettaglio concepiti e realizzati secondo un progetto unitario, con infrastrutture e servizi gestiti unitariamente, in cui la prevalente destinazione commerciale - non inferiore al 60 % della SLP complessiva - possa anche essere integrata da attività di svago ed intrattenimento, attività artigianali di servizio, direzionali, congressuali, espositive, sportive e per il tempo libero, con esclusione delle attività di vendita all'ingrosso, la cui superficie di vendita sia superiore a mq 1.500 ed inferiore alla soglia della zona HC "Zona per grandi strutture di vendita";

A5) complesso commerciale: un insieme di più distinti esercizi al dettaglio insediati in uno o più edifici, funzionalmente o fisicamente integrati tra loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale - non inferiore al 60 % della SLP complessiva - possa anche essere integrata da attività di svago ed intrattenimento, attività artigianali di servizio, direzionali, congressuali, espositive, sportive e per il tempo libero, la cui superficie di vendita sia superiore a m<sup>2</sup> 1.500 ed inferiore alla soglia della zona HC "Zona per grandi strutture di vendita";

- A6) esercizio singolo di vendita al dettaglio, con superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup>. 1.500 ed inferiore alla soglia della zona HC “Zona per grandi strutture di vendita”;
- A7) zona HC “Zona per grandi strutture di vendita” superiore a 15.000 m<sup>2</sup>. di superficie coperta complessiva.

Le attività di somministrazione di alimenti e bevande e i pubblici esercizi sono assimilati alla destinazione commerciale disciplinata al presente comma.

- 8 *Stralciato con Variante n. 41*
- 8 bis *Stralciato con Variante n. 41*
- 9 6. 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.
- 10 7. 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.
- 11 Sono ammesse destinazioni accessorie quali uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ecc.), attività commerciali al dettaglio (punto 5A1), attività per la ristorazione e pubblici esercizi. entro il limite max del 5% della SLP esistente o in progetto.
- 12 8. 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 al punto 2 delle presenti norme (servizi).
- 13 Sono ammesse, entro il limite complessivo del 10% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali: uffici e commercializzazione dei propri prodotti.
- 13 bis 8 bis. Concessionarie auto  
attività commerciale e artigianale finalizzata alla vendita e alla riparazione e manutenzione di veicoli e natanti e relativi accessori.
- 13 ter 8 ter. Attività commerciali a basso impatto urbanistico  
comprendente i prodotti non alimentari dei settori: commercio di autovetture, veicoli leggeri ed imbarcazioni, commercio al dettaglio di parti e accessori di autoveicoli e imbarcazioni, commercio al dettaglio di ferramenta e articoli per il fai da te, materiale elettrico e termoidraulico,

commercio al dettaglio di articoli igienico-sanitari ed elettrodomestici, commercio al dettaglio di materiali da costruzione, ceramiche e piastrelle, commercio al dettaglio di macchine, attrezzature e prodotti per l'agricoltura e la zootecnia, macchine e attrezzature per il giardinaggio, commercio al dettaglio di legnami, mobili, articoli d'illuminazione e articoli di arredamento.

- 14 9. 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;
- 15 Sono ammesse, entro il limite complessivo del 10% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali: residenza custode e/o titolare, uffici e commercializzazione dei propri prodotti.
- 16 10. Agricola e residenziale agricola:  
superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nei successivi commi 16 bis, 16 ter, 16 quater, 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.
- 16 bis 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;
- 16 ter 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;
- 16 quater 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 dalla vigente normativa regionale;

## 11. Servizi e attrezzature collettive

### 17 Servizi a standard

P - Attrezzature per la viabilità e i trasporti

- Parcheggi di relazione

A - Attrezzature per il culto, la vita associativa, la cultura

- Attrezzature per il culto : immobili destinati al culto, il sagrato,

l'abitazione dei Ministri del culto, del personale di servizio, quelli destinati ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative, di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate a strutture ricettive a carattere sociale, alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

- Uffici : uffici amministrativi locali quali municipio, uffici comunali, uffici postali, protezione civile e ordine pubblico – dipendenti dal Ministero dell'interno -, vigili urbani, vigili del fuoco, pubblica sicurezza, sedi sindacali, uffici turistici
- Centro civico e sociale
- Biblioteca pubblica

#### I - Attrezzature per l'istruzione

- Asilo nido
- Attrezzature per il gioco da 0 a 6 anni
- Scuola materna
- Scuola elementare
- Scuola media inferiore

#### H - Attrezzature per l'assistenza e la sanità

- Residenze di assistenza sociale agli anziani, casa albergo
- Centri diurni per disabili
- Strutture residenziali per disabili
- Attrezzature sanitarie di base - ambulatori medici di base - attività di vigilanza e controllo ambientale e sanitario – attrezzature per la riabilitazione
- Cimitero

#### V - Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto

- V – Verde di quartiere : devono essere caratterizzate da un grado minimo di attrezzature per il gioco e lo sport (max 5% della superficie complessiva) e dalla presenza di alberi ed arbusti prevalentemente di origine autoctona e di una certa rusticità.
- Pu – Parco urbano : sono i parchi urbani veri e propri come tradizionalmente intesi. Le attrezzature ammesse devono essere esclusivamente rivolte ad agevolarne la fruizione per il riposo, la lettura e lo svago all'aperto con particolare riguardo ad un'utenza formata da giovani ed anziani.
- Sp – Attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto : attrezzature specializzate e in sede propria, riservate ad ogni forma di attività sportiva organizzata nonché ad ogni forma di spettacoli all'aperto.

18

Per tutte le categorie di servizi sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali: uffici, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (punto 5A1), residenza del custode o personale addetto (massimo 150 m<sup>2</sup> SLP). Nelle attrezzature per lo sport sono inoltre ammesse destinazioni accessorie riguardanti la cura della persona (parrucchieri, estetisti, cura del corpo tipo fitness, etc.) purché strettamente correlate allo svolgimento dell'attività

principale ed integrate nella stessa.

17.bis Servizi fuori standard

p - Attrezzature per la viabilità e i trasporti

- parcheggi di relazione
- stazione per autolinee extraurbane: sono ammessi depositi, officine, uffici aziendali

a - Attrezzature per il culto, la vita associativa, la cultura e zone militari

- Attrezzature per il culto : immobili destinati al culto, il sagrato, l'abitazione dei Ministri del culto, del personale di servizio, quelli destinati ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative, di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate a strutture ricettive a carattere sociale, attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.
- Uffici : uffici della pubblica amministrazione comunale, regionale, provinciale, dello stato e delle relative aziende; sedi di Enti Pubblici economici (Camera di Commercio ecc.); archivio di stato; genio civile, sedi sindacali, uffici turistici
- Impianti, uffici e servizi dipendenti o di pertinenza del Ministero: servizi e attrezzature per la protezione civile e per l'ordine pubblico dipendenti o di pertinenza del Ministero degli Interni, della Difesa o delle Finanze
- Centro civico e sociale
- Centro culturale : tali aree sono destinate a edifici e strutture partecipative culturali e ricreative
- Biblioteca pubblica
- Teatro, sale cinematografiche
- Aree monumentali : aree monumentali, musei e attrezzature culturali connesse
- Strutture logistiche di supporto delle Forze di Ordine Pubblico: alloggi di servizio per i Carabinieri, la Guardia di Finanza ed il personale del Ministero dell'Interno, per provvedere all'accasermamento temporaneo di personale civile e/o militare distaccato per motivi di servizio presso la provincia di Gorizia

i - Attrezzature per l'istruzione

- Asilo nido
- Attrezzature per il gioco da 0 a 6 anni
- Scuola materna
- Scuola elementare
- Scuola media inferiore
- Scuole medie superiori, servizi scolastici integrativi
- Scuole di formazione professionale
- Sedi universitarie : edifici e attrezzature destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le case per lo studente e le attrezzature sportive;
- Istituti scientifici e di ricerca di interesse regionale, nazionale ed internazionale

h - Attrezzature per l'assistenza e la sanità

- Centri di aggregazione giovanili : attrezzature per l'assistenza alla maternità, l'infanzia e l'età evolutiva anche non gestiti dall'Amministrazione Comunale
- Residenze di assistenza sociale agli anziani, casa albergo
- Centri diurni per disabili
- Strutture residenziali per disabili
- Attrezzature sanitarie di base : ambulatori medici di base - attività di vigilanza e controllo ambientale e sanitario – attrezzature per la riabilitazione - canile
- Ospedale

v - Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto

- pu – Parco urbano : sono i parchi urbani veri e propri come tradizionalmente intesi. Le attrezzature ammesse devono essere esclusivamente rivolte ad agevolarne la fruizione per il riposo, la lettura e lo svago all'aperto con particolare riguardo ad un'utenza formata da giovani ed anziani.
- sp – Attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto : attrezzature specializzate e in sede propria, riservate ad ogni forma di attività sportiva organizzata nonché ad ogni forma di spettacoli all'aperto.
- vau – Verde di arredo urbano : sono comprese nell'ambito del verde di arredo urbano tutte quelle aree, pubbliche, non destinate o non usate promiscuamente anche per viabilità, parcheggi e spazi di sosta, quali: aiuole, aiuole alberate, aiuole alberate facenti parte di viali alberati, ed altri spazi destinati e mantenuti a verde, a nullo o a basso grado di attrezzatura.

Fanno altresì parte delle aree verdi di arredo urbano quelle di proprietà privata che erano così classificate nei Piani Particolareggiati di attuazione dei Piani Regolatori precedenti al vigente e aiuole stradali, aiuole alberate facenti parte di progetti di nuova viabilità.

t – Attrezzature tecnologiche

- Impianti tecnologici : infrastrutture energetiche e di comunicazione quali impianti per il gas, l'elettricità, telefonici, acquedotto, il trasporto pubblico locale, con i relativi manufatti per l'esercizio, depositi, magazzini, mercati coperti
- Impianto di depurazione delle acque reflue
- Discarica controllata di seconda categoria tipo A
- Impianti per lo smaltimento dei rifiuti
- Piazzola ecologica
- Attrezzature tecnologiche per la radiodiffusione televisiva
- Attrezzature fieristiche
- Opere di sistemazione idraulica e di irrigazione e relativi manufatti per l'esercizio

18 bis

Per tutte le categorie di servizi sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale



quali: uffici, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (punto 5A1), residenza del custode o personale addetto (massimo 150 m<sup>2</sup> SLP). Nelle attrezzature per lo sport sono inoltre ammesse destinazioni accessorie riguardanti la cura della persona (parrucchieri, estetisti, cura del corpo tipo fitness, etc.) purché strettamente correlate allo svolgimento dell'attività principale ed integrate nella stessa.

- 19     12. Opera di interesse pubblico  
Attrezzature destinate a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc., indipendentemente dai soggetti pubblici o privati che le realizzano e le gestiscono.
- 20     13. Attività espositive, congressuali e fieristiche  
Attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.
- 21     Sono ammesse, entro il limite del 20% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, attività commerciali di cui al punto 5A1 e uffici.
- 22     14. Centri di ricerca  
Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale. Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza custode, uffici e servizi di supporto.
- 23     15. Verde privato  
Area libera da costruzioni, sistemata a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.
- 24     16. Attività di servizio alle persone e alle imprese  
- attività commerciali al dettaglio (punto 5A1 del presente articolo), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (punto 5 ultimo capoverso del presente articolo);  
- attività direzionali (punto 4 del presente articolo)  
- attività congressuali, associative, espositive;  
- attività artigianali di servizio e produzione di servizi (punto 2 del presente articolo);  
- attività sportive e per gli spettacoli all'aperto  
- attività di supporto logistico e tecnologico finalizzate alla produzione ed allo sviluppo di imprese

## **Art. 5   Categorie di intervento**

- 1       Le categorie di intervento fanno riferimento alle definizioni specificate nella normativa edilizia regionale vigente.
  
- 2       L'applicazione delle categorie di intervento agli edifici esistenti deve fare riferimento alle opere ammesse sugli edifici stessi, così come specificati e disciplinati ai successivi articoli 11, 12, 13.

## **Art. 5 bis Caratteristiche architettoniche degli edifici**

Gli edifici devono rispondere alle seguenti caratteristiche architettoniche di ordine generale.

Ogni nuova costruzione o intervento di modifica o trasformazione di una costruzione esistente deve inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio circostante e nel paesaggio.

Come elementi base e di riferimento devono prendersi esclusivamente la qualità architettonica ed urbanistica, la correttezza delle scelte tipologiche in relazione alle caratteristiche di zona, l'uso dei materiali sia in assoluto che nei loro reciproci accostamenti, la coerenza dell'impostazione progettuale nei rapporti fra forma e funzione e tra funzione e tipologia, l'equilibrio geometrico delle superfici di facciata e dei volumi, dei rapporti pieni-vuoti e di quant'altro necessario ai fini di un corretto inserimento delle opere stesse nel tessuto edilizio esistente e nel paesaggio, secondo principi generali ispirati al decoro ed alla qualità urbana, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del presente Prg per le diverse Zone omogenee (Z.T.O.) e gruppi di edifici.

Tutti i progetti relativi agli interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia di cui all'art. 4 comma 1 della L.R. 19/2009, dovranno venir corredati da una dettagliata "Relazione tecnica", che dovrà avere i seguenti contenuti:

1. Illustrazione e motivazione:

- della tipologia strutturale e fondazionale, delle tecnologie e dell'impiantistica adottati – in linea generale – nella progettazione;
- dei materiali costruttivi e di finitura che si intendono impiegare;
- della tipologia edilizia e delle scelte architettonico-formali operate dal progettista in rapporto ai riferimenti culturali e ai caratteri ambientali-tipologici, morfologici e paesaggistici assunti a base della progettazione;
- dei criteri adottati per garantire la correttezza dell'inserimento architettonico – ambientale delle opere progettate nel contesto in cui si intendono realizzare.

2. Dimostrazione del rispetto delle prescrizioni di carattere estetico ed ambientale riferite alla Zona Territoriale Omogenea nella quale ricade l'intervento, nonché – ove ricorra il caso - ai gruppi di edifici del Patrimonio della Città e all'Allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Prg.

## Art. 6 Attuazione degli interventi

- 1 Il Piano si attua mediante:
  - interventi indiretti: sono tali gli interventi che prevedono la redazione preventiva, sull'area interessata, di un Piano attuativo d'iniziativa pubblica o privata da approvarsi, con le dovute procedure e forme, prima del rilascio di ogni tipo di provvedimento autorizzativo edilizio, nei casi previsti dal presente strumento urbanistico generale e/o dalla vigente legislazione urbanistico-edilizia;
  - interventi diretti: sono quelli che necessitano della redazione di un "progetto edilizio esecutivo" per l'acquisizione del titolo autorizzativo edilizio o quelli eseguibili in edilizia libera come previsto dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia;
  - delibera comunale per le opere pubbliche comunali, così come precisato dalle presenti norme per ogni zona omogenea, o altre procedure stabilite da leggi vigenti
  
- 2 Ove non definite dal Piano regolatore le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumento attuativo sono facoltative.
  
- 3 Per la zona A Città antica e Castello, disciplinata al successivo art.15, l'attuazione per tutti gli edifici del Gruppo 1, 2, 3, 4, 5 è diretta senza obbligo di Piano Particolareggiato, in quanto il Prg fornisce per tali edifici e per le aree di pertinenza l'indicazione dettagliata degli interventi ammessi.
  
- 5 Negli ambiti individuati nelle tavole di Piano e denominati "Ambiti residenziali interni" e "Ambiti di trasformazione interni" la quantità delle aree da realizzare e da cedere per la viabilità e le relative opere di urbanizzazione sono definite ai successivi articoli 18, 19 e 34.  
Negli ambiti delle Zone di trasformazione strategica le aree di urbanizzazione primaria da cedere e le aree private da assoggettare all'uso pubblico sono quantificate o indicate nelle schede normative allegate.
  
- 6 I parcheggi stanziali (DPGR 0126/Pres./95) devono essere previsti per tutte le destinazioni d'uso e in tutte le zone omogenee per gli interventi di nuova costruzione nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume utile, ovvero per gli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria comportante frazionamento di unità immobiliari esistenti (limitatamente alle unità immobiliari aggiunte e con la sola esclusione degli interventi da effettuare all'interno della zona omogenea "A"), ampliamento (limitatamente al volume utile in aumento) secondo le quantità previste dalla legislazione vigente (1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup>).  
Nei casi di ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione devono essere previsti parcheggi stanziali nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume utile, con la sola esclusione degli interventi da effettuare all'interno della zona omogenea "A".
  
- 6 bis I parcheggi di relazione devono essere previsti per tutte le destinazioni d'uso

non residenziali per gli interventi di nuova costruzione, per gli interventi di ampliamento (limitatamente alla SLP aumentata), per i cambi di destinazione d'uso verso destinazione commerciale, nella misura e nei casi specificati al successivo punto 6 ter, e per la trasformazione di servizi esistenti in altra categoria di servizi, nelle seguenti quantità:

Zona omogenea A:

- attività direzionali, alberghiere, artigianali di servizio, artigianali di produzione: 30% della SLP;
- attività commerciali al dettaglio, di somministrazione di alimenti e bevande e pubblici esercizi: secondo quanto previsto al successivo punto 6 ter
- servizi e attrezzature collettive: con riferimento a quanto previsto dal successivo art.33.

I parcheggi di relazione per attività alberghiere, qualora non reperibili, possono essere localizzati ad una distanza, misurata lungo il percorso più breve dal perimetro del parcheggio proposto, non superiore a m. 200 dall'intervento.

Zone omogenee B e C e zone di trasformazione strategica:

- attività direzionali, alberghiere, servizi - artigianali di servizio e produzione di servizi, artigianale, attività di servizio alle persone e alle imprese: 100% della SLP;
- attività commerciali al dettaglio, attività di somministrazione di alimenti e bevande e pubblici esercizi fino a 400 m<sup>2</sup>: secondo quanto previsto al successivo punto 6 ter
- attività commerciali al dettaglio, attività di somministrazione di alimenti e bevande e pubblici esercizi da 400 m<sup>2</sup> a 1500 m<sup>2</sup>: secondo quanto previsto al successivo punto 6 ter
- servizi pubblici privati: con riferimento a quanto previsto dal successivo art.33.

6 ter Parcheggi di relazione per attività commerciali al dettaglio, attività di somministrazione di alimenti e bevande e pubblici esercizi

- superficie di vendita fino a 400 m<sup>2</sup>: 60% superficie di vendita (zone A – B e C e zone di Trasformazione strategica)
- superficie di vendita fino a 400 m<sup>2</sup>: 100% superficie di vendita (per esercizi localizzati nelle altre zone omogenee)
- superficie di vendita > 400 m<sup>2</sup> e fino a 1500 m<sup>2</sup>: 150% superficie di vendita (in tutte le zone omogenee)
- superficie di vendita o coperta complessiva > a 1500 m<sup>2</sup>: 200% superficie di vendita (in tutte le zone omogenee)

La norma non si applica per gli edifici esistenti alla data del 18 giugno 2003 localizzati all'interno del Centro storico – individuato nella tavola P.3 – Il patrimonio della città - con destinazione d'uso commerciale anche successiva a tale data.

Le medie strutture alimentari e miste devono essere dotate di aree pertinenziali riservate alle operazioni di carico e scarico merci e a parcheggio per veicoli merci. Tali aree devono essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con apposita segnaletica.

- I parcheggi di relazione per attività commerciali, qualora non reperibili, possono essere localizzati ad una distanza, misurata lungo il percorso più breve dal perimetro del parcheggio proposto, non superiore a m. 200 dall'intervento.
- E' ammesso rendere disponibili tali aree anche in regime di convenzionamento con i proprietari o gestori di parcheggi pubblici o privati fermo restando la superficie individuata nelle tavole di Piano per i parcheggi a standard e fuori standard.
- Tali aree dovranno inoltre essere localizzate nelle stesse zone omogenee nella quale è localizzata l'attività commerciale o in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso.
- Non si applicano le disposizioni in materia di aree da riservare a parcheggi in edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale alla data del 18 giugno 2003.

- 7 L'Amministrazione ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficoltosa utilizzazione a causa delle dimensioni, della loro conformazione ed ubicazione.
- 8 Il Piano individua le zone di recupero ex L.457/78 art.27 all'interno delle Zone omogenee senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.
- 9 Gli interventi edilizi da effettuarsi su immobili vincolati ai sensi della parte seconda del Decreto Legislativo n.42/2004, necessitano dell'autorizzazione preventiva della competente Soprintendenza. Tale procedura è necessaria per qualsiasi immobile che risulta vincolato, anche se non espressamente indicato nelle tavole grafiche del Prg.
- 10 Gli interventi edilizi da realizzare in zone sottoposte a vincolo paesaggistico devono essere preceduti dall'acquisizione della relativa autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs n. 42 del 22.01.2004, che costituisce atto autonomo e presupposto rispetto ai titoli abilitativi edilizi.
- 11 Tutti gli interventi aventi rilevanza urbanistica così come definiti al precedente Art.5 devono rispettare le prescrizioni contenute nella normativa geologico-tecnica allegata alle presenti Norme.
- 12 In Piano regolatore contiene le prescrizioni urbanistiche di riferimento a cui vanno applicate le condizioni di flessibilità esplicitate all'articolo 2 per la redazione dei piani di settore comunali.

### *Convenzioni attuative*

- 13 Sono quelle facenti parte di piani attuativi o da stipulare in attuazione di impegni convenzionali. Esse disciplinano principalmente:
- la cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree destinate a sedi viarie e a servizi laddove richiesto dalla normativa di piano;
  - la cessione gratuita all'Amministrazione comunale o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree da trasformare per servizi, nei casi in cui il privato utilizzi la capacità edificatoria attribuita a tali aree;
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da effettuarsi e/o il versamento del contributo di costruzione;
  - la cessione delle aree a servizi per impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico;
  - l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a servizi a standard che rimangono di proprietà privata con precisazione della durata, delle forme e delle modalità di utilizzo del servizio stesso.

14 *Stralciato con Variante n. 39*

**Art. 7      Procedure di attuazione nelle zone omogenee sottoposte a  
                 Piano attuativo**

- 1            L'attuazione degli interventi può avvenire attraverso trasformazione unitaria estesa a tutto l'ambito individuato nelle schede, nelle tavole di Prg, o per sub-ambiti.
- A) Trasformazione unitaria
- 2            1) La trasformazione avviene attraverso Piano attuativo, nel rispetto delle procedure di legge vigenti, esteso all'intero ambito qualora le schede o le norme di Zona ne prescrivano la trasformazione unitaria.
- 3            Il Piano attuativo, nel rispetto dei contenuti previsti dalla normativa vigente, deve contenere le seguenti prescrizioni o altre prescrizioni, così come indicate nelle tavole P.2 – Azzonamento o nelle schede se allegate, là dove previste:
- a) la superficie complessiva delle aree di concentrazione dell'edificato. La localizzazione delle stesse potrà subire limitate modifiche in sede di predisposizione di Piano attuativo.
  - b) aree per la viabilità e i servizi e le relative opere di urbanizzazione;
  - c) aree da cedere per servizi;
  - d) le quantità dell'edificazione (*volume o SLP*);
  - e) le destinazioni d'uso;
  - f) se specificatamente indicati nelle schede normative: gli allineamenti, gli assi rettori, la localizzazione delle aree per servizi speciali, gli edifici e gli immobili di pregio da salvaguardare, parametri urbanistici, edilizi, di qualità.
- 4            Le schede, là dove previste, precisano le prescrizioni vincolanti e quelle di indirizzo che possono essere modificate dai cittadini in sede di proposta. In assenza di schede si intendono prescrizioni vincolanti i tracciati della viabilità eventualmente riportati nelle tavole P.2 – Azzonamento e i parametri urbanistico-edilizi della zona in cui è ricompreso l'ambito.
- B) Trasformazione per sub-ambiti
- 6            La trasformazione può essere realizzata anche per parti (sub-ambiti) da definirsi in sede di piano attuativo.
- 7            In relazione alle previsioni riferite all'intero ambito di cui precedenti commi 2 e 4 - Trasformazione unitaria – il Piano attuativo non può modificare le previsioni generali delle schede normative allegate al piano relativo:
- i tracciati della viabilità principale;
  - gli assi rettori e i fili edilizi;
  - l'indice territoriale;
  - le quantità minime da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - l'altezza massima degli edifici e il numero dei piani;
  - ulteriori prescrizioni se indicate nelle schede normative allegate al Piano.



8 Le convenzioni dei Piani attuativi hanno i contenuti esplicitati al precedente Art.6 comma 13.

## **Art. 8 Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici di valore storico-ambientale**

- 1 Le domande di intervento sugli edifici di valore storico-ambientale (gruppi di edifici 1,2,3,4,5, descritti al successivo art.11) devono essere corredate dalla seguente documentazione:
- 2 1) Manutenzione straordinaria
  - a - documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni se di pregio soggetti ad intervento.
  - b - rilievo quotato in scala 1:100 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti.
  - c - progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
  - d - relazione di rilievo e di progetto.
- 3 2) Restauro, conservazione tipologica e risanamento conservativo
  - a - documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
  - b - rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
  - c - segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio
  - d - segnalazione di elementi di particolare valore architettonico, artistico e decorativo rilevati o presenti.
  - e - progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
  - f - relazione di rilievo e di progetto.
- 4 3) Ristrutturazione edilizia
  - a - documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
  - b - rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non

rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.

c - segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio

d – segnalazione di elementi di particolare valore architettonico, artistico e decorativo rilevati o presenti.

e - progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.

f - relazione di rilievo e di progetto.

**Titolo III**  
**Il Piano della città**

## **Art. 9 Il Piano della città - Definizione**

- 1 Il Piano regolatore, in attuazione delle finalità esplicitate all'Art.1 fornisce per tutto il territorio comunale, per ogni gruppo di edifici riconosciuti al fine della disciplina del patrimonio edilizio esistente, e per ogni zona omogenea riconosciuta al fine delle disciplina degli interventi di modificazione, le seguenti prescrizioni:
  - le opere ammesse per gli edifici
  - i parametri edilizi ed urbanistici per ogni zona omogenea
  - le destinazioni d'uso consentite
  - le modalità attuative.
  
- 2 Esso individua inoltre gli elementi che costituiscono il “Patrimonio della città”, così come definiti al successivo Art. 10, per il quale vengono definite specifiche modalità di tutela e di conservazione.
  
- 3 Costituisce il Piano della città l'insieme delle prescrizioni contenute nella prima parte delle presenti norme e precisamente:
  - Disciplina degli interventi ammessi sugli edifici esistenti.
  - Disciplina degli interventi di rilevanza urbanistica ed urbanistico-ambientale di ciascuna Zona omogenea sulle aree e sugli edifici.

## Art. 10 Il Patrimonio della città

- 1 Costituisce il Patrimonio della città l'insieme dei caratteri architettonici, storici, naturali, ambientali, paesaggistici, sociali, che connotano lo spazio urbano e il territorio.  
Il Prg fornisce, per ciascuno di tali elementi, specifici obiettivi e prescrizioni di tutela e valorizzazione.
- 2 Vengono individuati, al fine della loro tutela e valorizzazione:
  1. Gli edifici da tutelare (gruppi di edifici 1, 2, 3, 4, 5, di cui al successivo articolo *Individuazione dei gruppi di edifici*)
  2. I parchi e giardini storici pubblici e privati
  3. I viali alberati storici
  4. I colli urbani
  5. Le sponde naturali dell'Isonzo
  6. Il sistema delle piazze storiche
  7. La valle del torrente Corno
  8. I siti archeologici e le testimonianze di edifici storici
- 3 Tramandare il patrimonio della città nei suoi elementi fondativi costituisce elemento strutturale per il raggiungimento degli obiettivi del Prg così come definiti ai precedenti Artt.1 e 2.

Il patrimonio della città è disciplinato ai seguenti articoli:

- 1) Gli edifici  
artt.11, 12, 13, 16
- 2) I parchi  
art.16 "Zone omogenee B del Patrimonio": zona B4: "Ville storiche con parco"  
art.33 "Aree per servizi e attrezzature di interesse generale"
- 3) I viali alberati  
artt.40, 41
- 4) I colli urbani  
artt.40, 41, 42
- 5) Le sponde naturali dell'Isonzo  
art. 41 "Ambiti e percorsi di valorizzazione della città e del paesaggio"
- 6) Il sistema delle piazze storiche  
art. 40 "Progetti di riqualificazione dello spazio pubblico"
- 7) La Valle del Torrente Corno  
art. 33 "Aree per servizi e attrezzature di interesse generale"
- 8) I siti archeologici e le testimonianze di edifici storici  
art. 41 "Ambiti e percorsi di valorizzazione della città e del paesaggio"

## **Parte I**

### **Individuazione dei gruppi di edifici e disciplina degli interventi ammessi sugli edifici esistenti**

## **Art. 11 Individuazione dei gruppi di edifici**

- 1 Gli interventi sugli edifici esistenti si attuano con modalità rapportate alla qualità e alla tutela espresse dal piano nei confronti dei singoli edifici. I singoli edifici sono stati riconosciuti, studiati e classificati come appartenenti a gruppi con differenti caratteristiche, denominati: Gruppi 1, 2, 3, 4, 5, 6.  
I gruppi 1, 2, 3, 4, 5 sono individuati nella Tavola "Il Patrimonio della città".  
I restanti edifici, non individuati, appartengono al gruppo 6.

### A) Gruppi di edifici

- 2 Gruppo 1) Edifici di pregio storico, architettonico, ambientale  
- edifici monumentali;  
- manufatti di interesse storico  
- chiese.
- 3 Gruppo 2) Edifici di valore architettonico ed ambientale  
Edifici caratterizzati dalla compiutezza dell'architettura di cui sono rimasti sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario l'aspetto esteriore i caratteri distributivi interni
- 4 Gruppo 3) Edifici caratterizzanti la parte di città  
Edifici che, sia pure dotati di una certa qualità intrinseca, vengono tutelati in ragione del contributo che forniscono nella costruzione dell'immagine urbana di ogni singola parte della città. Appartengono a questa categoria gli edifici del Corso (sia a cortina lungo strada che isolati sul lotto), gli edifici delle espansioni ottocentesche (Via Don Bosco, V.le XX Settembre) alcuni edifici isolati di particolare qualità. Per tali edifici l'obiettivo del Piano è la conservazione dei caratteri e delle qualità ambientali e la tutela di eventuali elementi di particolare pregio.
- 5 Gruppo 4) Edifici qualificanti l'ambiente urbano  
Si tratta di edifici privi di valori intrinseci particolari, ma che, per conformazione volumetrica, allineamento verso spazio pubblico, composizione delle facciate, materiali impiegati, modalità costruttive, rivestono comunque un ruolo nella caratterizzazione dell'ambiente urbano.
- 6 Gruppo 5) Edifici di impianto rurale da valorizzare  
Sono gli edifici di carattere rurale testimonianza di particolari modalità insediative, costruttive e di uso dei materiali appartenenti alla società rurale. Essi sono riscontrabili entro gli antichi borghi agricoli, nelle frazioni e all'interno del territorio collinare.
- 7 Gruppo 6) Edifici recenti  
Edifici privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.



## B) Parti degli edifici

8 Gli edifici appartenenti ai gruppi 1, 2, 3, 4, 5 sono disciplinati in relazione alle seguenti parti a cui fa riferimento l'ammissibilità degli interventi, così come specificato all'art.13 delle presenti norme:

a) Fronte verso spazio pubblico

comprende le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso; androni costituenti dilatazioni spaziali della scena urbana ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato.

b) Fronte verso spazi privati;

comprendono le fronti interne degli edifici; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini).

c) Interno dei corpi di fabbrica

comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura.

## **Art. 12 Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive**

1 Gli interventi sugli edifici esistenti appartenenti ai gruppi 1, 2, 3, 4, 5 sono attuati nel rispetto delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive facenti riferimento agli elementi costitutivi degli edifici e a tre diverse localizzazioni:

1. Città antica e Castello (Zona A)
2. Città ottocentesca (Zone B1, B2, B3, B4)
3. Edilizia rurale con specificazioni relative ai borghi urbani ed extraurbani e agli Ambiti boschivi (E2) e di interesse agricolo-paesaggistico (E4)

Le caratteristiche edilizie e le caratteristiche tecnico-costruttive in relazione alle diverse localizzazioni sono precisate nell'allegato 1 alle presenti Norme.

## **Art. 13 Disciplina degli interventi ammessi sugli edifici esistenti**

1 L'elenco analitico delle opere ammesse è riferito ai principali elementi costitutivi degli edifici dei gruppi 1, 2, 3, 4, 5, così come definiti all'art.11.

### A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato:

- 1) Murature perimetrali, tamponamenti, aperture esterne, tetti
- 2) Finiture esterne

### B. Interno dei corpi di fabbrica

- 1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe.
- 2) Tramezzi e aperture interne
- 3) Finiture interne
- 4) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

### C. Impianti tecnologici, relative strutture e volumi tecnici

### D. Aree di pertinenza

3 Per gli edifici del gruppo 6 gli interventi ammessi fanno riferimento alle categorie di intervento così come definite al precedente art. 5.

4 **Individuazione delle opere ammesse:**

5 ***Gruppo 1***

### *A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato*

- 1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne, tetti

Opere ammesse

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento, i caratteri originari e con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

In caso di interventi aventi rilevanza urbanistico-edilizia dovranno essere demolite le superfetazioni quali wc e ripostigli posizionati su terrazzi e ballatoi esistenti realizzati in epoche successive a quelle di costruzione dell'edificio, qualora non di pregio.

- 2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei

caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Negli edifici ricadenti in zona S – Servizi ed attrezzature collettive, è ammessa la rimozione degli scuri quando la loro presenza si dimostri incompatibile con la funzione insediata.

### *B. Interno dei corpi di fabbrica*

#### 1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe,

##### Opere ammesse

ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche originarie o congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture, la costruzione di terrazze in falda e altane. La ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate deve essere effettuata, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

Gli interventi strutturali per l'adeguamento alla normativa antisismica sono sempre ammessi.

#### 2) Tramezzi e aperture interne

##### Opere ammesse

restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi, etc. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né alterare radicalmente l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

#### 3) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

##### Opere ammesse

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

#### 4) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

##### Opere ammesse

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti 1, 2, 3 e al successivo punto C.

#### *C. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*

Opere ammesse

È ammessa la installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici ivi compresi gli ascensori e gli elevatori, devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o nel sottosuolo delle aree pertinenziali, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni

Qualora la localizzazione degli impianti tecnici all'interno degli edifici pregiudichi l'impianto strutturale originario, ovvero comprometta la conservazione di elementi architettonici o decorativi di pregio, è consentita la realizzazione all'esterno dell'edificio, preferibilmente verso spazio privato, purché i nuovi interventi permettano la corretta lettura delle caratteristiche architettoniche dell'edificio originario. In particolare gli ascensori dovranno chiaramente differenziarsi - per scelte costruttive e materiali (struttura leggera: metallo, vetro, o similari) - dall'edificio e potranno anche essere collocati non in aderenza alla facciata.

#### *D. Aree di pertinenza*

Opere ammesse

Costruzione di parcheggi stanziali in sottosuolo. Nelle aree di pertinenza di edifici pubblici, così come disciplinati al successivo art. 33, gli interventi ammessi vengono definiti con il progetto di opera pubblica nel rispetto dei valori storici e delle presenze arboree se di pregio.

6

### **Gruppo 2**

#### *A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato*

1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne, tetto

Opere ammesse

Consolidamento, risanamento, ripristino, rinnovo degli elementi originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche di sagoma, della quota di imposta e di colmo della copertura, la costruzione di terrazze in falda e altane. È consentita la creazione di abbaini; lucernari e prese di luce verso spazio privato e pubblico. Per gli edifici che prospettano verso spazi, percorsi storici e viali alberati storici individuati nella tavola "Patrimonio della città" è consentita la creazione di abbaini e lucernari in falda, esclusivamente per recupero ad uso abitativo di locali sottotetto, secondo le disposizioni contenute nel regolamento edilizio. I lucernari potranno essere realizzati per un'estensione massima pari a quella necessaria per soddisfare il rapporto di aero-illuminazione e comunque non superiore al 20% della

superficie complessiva della copertura. E' richiesta inoltre particolare attenzione al loro corretto posizionamento, in rapporto all'edificio nella sua integrità e alla copertura, e in relazione con il sistema delle aperture esistenti in facciata. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

In caso di interventi aventi rilevanza urbanistico-edilizia dovranno essere demolite le superfetazioni quali wc e ripostigli posizionati su terrazzi e ballatoi esistenti realizzati in epoche successive a quelle di costruzione dell'edificio, qualora non di pregio.

## 2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse:

ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie e ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Negli edifici ricadenti in zona S – Servizi ed attrezzature collettive, è ammessa la rimozione degli scuri quando la loro presenza si dimostri incompatibile con la funzione insediata.

## *B. Interno dei corpi di fabbrica*

### 1) Fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe.

Opere ammesse

ripristino, consolidamento statico e rinnovo degli elementi strutturali con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

Non sono ammesse alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti. Sono consentite, in caso di parziale sostituzione, modeste modifiche dettate da esigenze tecniche. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

Gli interventi strutturali per l' adeguamento alla normativa antisismica, sono sempre ammessi.

### 2) Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse

ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi, ... Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

### 3) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse

ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.

#### 4) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti 1, 2, 3 e al successivo punto C.

#### *C. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*

Opere ammesse

È ammessa la installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere prioritariamente realizzati all'interno dell'edificio o nel sottosuolo delle aree pertinenziali e con particolare riguardo ai percorsi orizzontali e verticali e alle parti comuni.

I volumi tecnici ivi compresi gli ascensori e gli elevatori, devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o nel sottosuolo delle aree pertinenziali, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Qualora la localizzazione degli impianti tecnici all'interno degli edifici pregiudichi l'impianto strutturale originario, ovvero comprometta la conservazione di elementi architettonici o decorativi di pregio, è consentita la realizzazione all'esterno dell'edificio, nel rispetto della linea di colmo del tetto, preferibilmente verso spazio privato, purchè i nuovi interventi permettano la corretta lettura delle caratteristiche architettoniche dell'edificio originario. In particolare gli ascensori dovranno chiaramente differenziarsi - per scelte costruttive e materiali (struttura leggera: metallo, vetro, o similari) - dall'edificio e potranno anche essere collocati non in aderenza alla facciata.

#### *D. Aree di pertinenza*

Opere ammesse

costruzione di parcheggi stanziali in sottosuolo. La costruzione di parcheggi stanziali in soprasuolo è consentita solo a raso in caso di dimostrata impossibilità di realizzazione in sottosuolo o all'interno dei corpi di fabbrica.

Tettoie aperte per attività commerciali, verso spazio privato (art. 3 comma 36bis).

Non devono essere occupati spazi liberi comuni, percorsi storici, od eliminato l'impianto arboreo preesistente se di pregio.

*A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato*

## 1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne, tetto

## Opere ammesse

conservazione, ripristino e valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse, per consentire il recupero ai fini abitativi del sottotetto e migliorare l'abitabilità interna dell'edificio, modeste alterazioni delle quote di imposta delle coperture, non eccedenti m. 0,80, purché venga mantenuto l'andamento delle falde tetto e purché l'intervento risulti compatibile con la conservazione della configurazione architettonica esterna - comprensiva dell'apparato decorativo e dei materiali originali.

Non è ammessa la costruzione di terrazze in falda e altane.

Sono ammesse modifiche planimetriche verso spazio privato, secondo le indicazioni e nel rispetto dei parametri forniti dal piano nelle diverse zone omogenee, quando dettate da esigenze tecnico-funzionali non risolvibili all'interno dell'immobile di cui al successivo punto C.

È consentita la creazione di abbaini; lucernari e prese di luce verso spazio privato e pubblico. Per gli edifici che prospettano verso spazi, percorsi storici e viali alberati storici individuati nella tavola "Patrimonio della città" è consentita la creazione di abbaini e lucernai in falda, esclusivamente per recupero ad uso abitativo di locali sottotetto, secondo le disposizioni contenute nel regolamento edilizio. I lucernai potranno essere realizzati per un'estensione massima pari a quella necessaria per soddisfare il rapporto di aero-illuminazione e comunque non superiore al 20% della superficie complessiva della copertura. E' richiesta inoltre particolare attenzione al loro corretto posizionamento, in rapporto all'edificio nella sua integrità e alla copertura, e in relazione con il sistema delle aperture esistenti in facciata. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

Verso spazio privato è ammessa la realizzazione di balconi e ballatoi sporgenti per un massimo di mt. 1,60 e di verande nel rispetto dei parametri esplicitati al precedente art.3 comma 14 lettera b) e dei materiali secondo le indicazioni fornite nell'allegato A1.

In caso di interventi aventi rilevanza urbanistico-edilizia dovranno essere demolite le superfetazioni quali wc e ripostigli posizionati su terrazzi e ballatoi esistenti realizzati in epoche successive a quelle di costruzione dell'edificio, qualora non di pregio.

## 2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

## Opere ammesse

conservazione e ripristino delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di



materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

Negli edifici ricadenti in zona S – Servizi ed attrezzature collettive, è ammessa la rimozione degli scuri quando la loro presenza si dimostri incompatibile con la funzione insediata.

#### *B. Interno dei corpi di fabbrica*

1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe.

Opere ammesse

conservazione, ripristino e sostituzione degli elementi strutturali. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È consentita la sostituzione degli orizzontamenti. In caso di parziale modifica dell'impianto distributivo dell'edificio deve essere garantita la funzionalità delle parti comuni non oggetto di modifica.

Gli interventi strutturali per l' adeguamento alla normativa antisismica, sono sempre ammessi.

2) Tramezzi ed aperture interne

Opere ammesse

conservazione e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte anche per l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliari senza alterare elementi architettonici di pregio.

3) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse

conservazione ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

4) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e al successivo punto C.

#### *C. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*

Opere ammesse

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici ivi compresi gli ascensori e gli elevatori, devono essere realizzati prioritariamente all'interno dell'edificio o nel sottosuolo dell'area pertinenziale e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dell'edificio.

Qualora la localizzazione degli impianti tecnici all'interno degli edifici pregiudichi l'impianto strutturale originario, ovvero comprometta la conservazione di elementi architettonici o decorativi di pregio, è consentita la realizzazione all'esterno dell'edificio, nel rispetto della linea di colmo del tetto, preferibilmente verso spazio privato, purché i nuovi interventi permettano la corretta lettura delle caratteristiche architettoniche dell'edificio originario. In particolare gli ascensori dovranno chiaramente differenziarsi - per scelte costruttive e materiali (struttura leggera: metallo, vetro, o similari) - dall'edificio e potranno anche essere collocati non in aderenza alla facciata.

#### *D. Aree di pertinenza*

Opere ammesse

- costruzione di parcheggi stanziali e di relazione;
- manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di pertinenze di edifici esistenti collocati in posizioni idonee all'interno dell'area di pertinenza;
- demolizione di bassi fabbricati recenti e loro ricostruzione, da destinare a parcheggi stanziali in diversa e più idonea collocazione nell'area di pertinenza;
- la costruzione di parcheggi stanziali in soprasuolo deve avvenire nel rigoroso rispetto dell'impianto storico dell'area, delle aree di pertinenza comuni a più edifici del Patrimonio, degli elementi di pregio riscontrati, dei percorsi storici, dell'impianto arboreo preesistente se di pregio;
- tettoie aperte per attività commerciali, verso spazio privato (art. 3 comma 36bis). Non devono essere occupati spazi liberi comuni, percorsi storici, od eliminato l'impianto arboreo preesistente se di pregio.

8

#### ***Gruppo 4***

##### *A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato*

###### 1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne, tetti

Opere ammesse

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti nella loro unitarietà. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

Sono ammesse, per consentire il recupero ai fini abitativi del sottotetto e migliorare l'abitabilità interna dell'edificio, modificazioni delle quote degli orizzontamenti e della quota di imposta dei tetti, con un massimo di m. 0,80, purché venga mantenuto l'andamento delle falde tetto e purché l'intervento risulti compatibile con la conservazione della configurazione architettonica esterna - comprensiva dell'apparato decorativo e dei materiali originali.

Non è ammessa la costruzione di terrazze in falda e altane.

Sono ammesse, verso spazio privato, e senza che ciò comporti aumento del numero delle unità immobiliari, alterazioni plano-volumetriche dettate da esigenze igienico e tecnico-funzionali non risolvibili all'interno dell'immobile, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri edilizi forniti dal piano nelle diverse zone omogenee in deroga al solo rapporto di copertura ove prescritto e non eccedenti il 10% della SLP dell'intero immobile computata alla data di adozione della Variante n.10 (7 aprile 2004). Per gli edifici uni e bifamiliari l'ampliamento solo verso spazio privato può essere esteso al 20% della SLP esistente; 25 m<sup>2</sup> di SLP per unità immobiliare residenziale sono sempre consentiti per miglioramenti igienico-funzionali.

È consentita la creazione di abbaini, lucernari e prese di luce verso spazio privato e pubblico. Per gli edifici che prospettano verso spazi, percorsi storici e viali alberati storici individuati nella tavola "Patrimonio della città" è consentita la creazione di abbaini e lucernai in falda, esclusivamente per recupero ad uso abitativo di locali sottotetto, secondo le disposizioni contenute nel regolamento edilizio. I lucernai potranno essere realizzati per un'estensione massima pari a quella necessaria per soddisfare il rapporto di aero-illuminazione e comunque non superiore al 20% della superficie complessiva della copertura. E' richiesta inoltre particolare attenzione al loro corretto posizionamento, in rapporto all'edificio nella sua integrità e alla copertura, e in relazione con il sistema delle aperture esistenti in facciata. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

Verso spazio privato è ammessa la realizzazione di balconi e ballatoi sporgenti per un massimo di m. 1,60 e di verande nel rispetto dei parametri esplicitati al precedente art.3 comma 14 lettera b) e dei materiali secondo le indicazioni fornite nell'allegato A1.

In caso di interventi aventi rilevanza urbanistico-edilizia dovranno essere demolite le superfetazioni quali wc e ripostigli posizionati su terrazzi e ballatoi esistenti realizzati in epoche successive a quelle di costruzione dell'edificio, qualora non di pregio.

## 2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

### Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti.

Negli edifici ricadenti in zona S – Servizi ed attrezzature collettive, è ammessa la rimozione degli scuri quando la loro presenza si dimostri incompatibile con la funzione insediata.

## *B. Interno dei corpi di fabbrica*

### 1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe.

#### Opere ammesse

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali

portanti qualora siano degradate o crollate. È consentito realizzare nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

Gli interventi strutturali per l' adeguamento alla normativa antisismica, sono sempre ammessi.

## 2) Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse

sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

## 3) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e caratterizzanti l'immobile.

Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti.

## 4) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

### *C. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*

Opere ammesse

I volumi tecnici ivi compresi gli ascensori e gli elevatori, devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o nel sottosuolo delle aree pertinenziali, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Qualora la localizzazione degli impianti tecnici all'interno degli edifici pregiudichi l'impianto strutturale originario, ovvero comprometta la conservazione di elementi architettonici o decorativi di pregio, è consentita la realizzazione all'esterno dell'edificio, preferibilmente verso spazio privato, purché i nuovi interventi permettano la corretta lettura delle caratteristiche architettoniche dell'edificio originario. In particolare gli ascensori dovranno chiaramente differenziarsi - per scelte costruttive e materiali (struttura leggera: metallo, vetro, o similari) - dall'edificio e potranno anche essere collocati non in aderenza alla facciata.

### *D. Aree di pertinenza*

Opere ammesse

- costruzione di parcheggi stanziali;
- demolizione di bassi fabbricati recenti e la loro ricostruzione da destinare a parcheggi stanziali in diversa collocazione sull'area di pertinenza;
- tettoie aperte per attività commerciali, verso spazio privato (art. 3 comma 36bis);
- devono essere rispettati gli spazi di pertinenza comuni a più edifici del Patrimonio, le preesistenze arboree se di pregio, i percorsi storici.

**Gruppo 5***A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato*

## 1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne, tetto

## Opere ammesse

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti nella loro unitarietà. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni, relative a strutture rurali, limitate addizioni volumetriche-planimetriche, per una sola volta e fermo restando il numero delle unità immobiliari, dettate da esigenze igienico-funzionali non risolvibili all'interno dell'immobile, nel rispetto dei parametri forniti dal piano nelle diverse zone. La chiusura di porticati rurali con parete di tamponamento deve consentire la lettura del sistema funzionale e architettonico preesistente. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e della quota di imposta dei tetti, purché venga mantenuto l'andamento delle falde del tetto, con un massimo di m. 1 e comunque non superiore all'altezza degli edifici adiacenti, se appartenenti al Patrimonio. Non è ammesso il posizionamento di abbaini nel tetto, la costruzione di terrazze in falda e altane.

In caso di interventi aventi rilevanza urbanistico-edilizia dovranno essere demolite le superfetazioni quali wc e ripostigli posizionati su terrazzi e ballatoi esistenti realizzati in epoche successive a quelle di costruzione dell'edificio, qualora non di pregio.

## 2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

## Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti.

Negli edifici ricadenti in zona S – Servizi ed attrezzature collettive, è ammessa la rimozione degli scuri quando la loro presenza si dimostri incompatibile con la funzione insediata.

*B. Interno dei corpi di fabbrica*

## 1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe.

## Opere ammesse

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti qualora siano degradate o crollate. Sono ammesse altresì modificazioni al posizionamento e alla pendenza delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuova SLP o aumento del numero dei piani.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno dei fabbricati verso spazio privato.

Gli interventi strutturali per l' adeguamento alla normativa antisismica, sono sempre ammessi.

## 2) Tramezzi e aperture interne

### Opere ammesse

sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

In zona agricola, nel recupero di strutture rurali non più utilizzate per usi agricoli è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale nei limiti e con le prescrizioni esplicitate all'art. 36 della L.R. 19/2009, e l'ampliamento fino ad un massimo di 70 m<sup>2</sup> di SLP per esigenze igienico-funzionali delle unità residenziali esistenti.

## 3) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

### Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

## 4) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

### Opere ammesse

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

### *C. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*

#### Opere ammesse

I volumi tecnici ivi compresi gli ascensori e gli elevatori, devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o nel sottosuolo delle aree pertinenziali, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Qualora la localizzazione degli impianti tecnici all'interno degli edifici pregiudichi l'impianto strutturale originario, ovvero comprometta la conservazione di elementi architettonici o decorativi di pregio, è consentita la realizzazione all'esterno dell'edificio, nel rispetto della linea di colmo del tetto, preferibilmente verso spazio privato, purchè i nuovi interventi permettano la corretta lettura delle caratteristiche architettoniche dell'edificio originario nel rispetto del sistema distributivo tradizionale a ballatoio, se presente. In particolare gli ascensori dovranno chiaramente differenziarsi - per scelte costruttive e materiali (struttura leggera: metallo, vetro, o similari) - dall'edificio e potranno anche essere collocati non in aderenza alla facciata.

### *D. Aree di pertinenza*

#### Opere ammesse

- costruzione di parcheggi stanziali;
- demolizione di bassi fabbricati recenti e la loro ricostruzione in diversa e più idonea collocazione sull'area di pertinenza;
- tettoie aperte per attività commerciali, verso spazio privato (art. 3 comma 36bis).

Per gli interventi relativi ad edifici rurali in zone agricole devono essere rispettate le caratteristiche edilizie e le tecniche costruttive relative agli

edifici rurali di borgo riportate nell'allegato 1.

10

***Gruppo 6***

Sono ammesse tutte le categorie di intervento definite dalla normativa vigente nel rispetto delle norme di zona in cui ricade l'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici possono avvenire nel rispetto della SLP esistente o, per le zone D al rapporto di copertura, anche se eccedente l'indice della zona in cui ricade l'edificio

Gli interventi devono rispettare le prescrizioni e i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza.

## **Parte II**

### **Disciplina degli interventi aventi rilevanza urbanistica ed urbanistico-ambientale nelle zone omogenee**



## **Art. 14 Zone omogenee: classificazione**

1 Le Zone omogenee sono definite e classificate in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel Prg.

Esse sono:

2 *Zona omogenea A:*

A - Città antica e Castello

3 *Zone omogenee B del Patrimonio*

B.1 - Città austriaca del Corso

B.2 - Città austriaca delle ville

B.3 - Edilizia in linea

B.4 - Ville storiche con parco

B.5 - Verde privato dei colli urbani

B.6 - Nuclei antichi dei borghi

B.7 - Villaggi operai

4 *Zone omogenee B di impianto recente*

B.8 - Residenziale a ville o a schiera

B.9 - Residenziale a blocco o in linea

B.10 - Residenziale dei borghi

5 *Zone omogenee C:*

C.1 - Ambiti residenziali interni

C.2 - Ambiti di trasformazione interni

6 *Zone omogenee D:*

D.1 - Insediamenti industriali di interesse regionale

D.2 - Zone industriale e artigianale di nuovo impianto

D.3 - Insediamenti industriali e artigianali esistenti

7 *Zone omogenee E*

E.2 - Ambiti boschivi

E.4 - Ambiti di interesse agricolo paesaggistico

E.5 - Ambiti di preminente interesse agricolo

E.6 - Ambiti di interesse agricolo

8 *Zone omogenee H, I e zone miste*

H.1 - Attrezzature commerciali e di interscambio merci di interesse regionale (Autoporto)

M1 - Attrezzature aeroportuali di interesse regionale

H.2 - Zona commerciale esistente

I - Zona per i servizi alle imprese di supporto alle attività industriali

- 9 *Zone di trasformazione strategica*  
Zone di trasformazione strategica
- 10 *Zone omogenee a servizi e per la viabilità*  
Aree a servizi e attrezzature di interesse generale
- Aree per la viabilità

**Capo I**  
***Zona omogenea A***

## **Art. 15 Zona A - Città antica e Castello (Centro storico)**

### ***A. Definizione***

- 1 La Zona A centro storico, “Città antica e Castello” è la parte di territorio di più antico insediamento caratterizzata da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano. Essa è costituita dalle aree del versante urbano del Colle del Castello, dal complesso del Castello, dal Borgo antico sorto alle pendici del colle e dagli insediamenti circostanti.  
La disciplina degli edifici di interesse storico (Gruppo 1, 2, 3, 4, 5) presenti nella Zona A è estesa agli edifici appartenenti agli stessi gruppi riconosciuti all'esterno della zona A.

### ***B. Obiettivi***

- 2 Obiettivi del Piano sono:
- la riqualificazione dell'ambiente costruito,
  - il recupero degli edifici degradati,
  - la valorizzazione degli elementi storico-architettonici,
  - il miglioramento della qualità dello spazio pubblico,
  - la qualificazione funzionale delle attività insediate.

### ***C. Modificazioni dell'assetto urbano***

- 3 La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano della “Città antica e Castello” è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento:
- recupero degli edifici tutelati
  - ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada
  - recupero degli spazi interni alla cortina per parcheggio, giardini pubblici e privati
  - interventi integrativi e di completamento lungo la cortina edilizia.
- 4 Tali obiettivi possono essere perseguiti sia con interventi singoli, sia con progetti unitari di iniziativa pubblica o privata con la procedura dei Piani di recupero così come meglio precisato al successivo punto D. Modalità attuative.
- 5 Nella Zona A “Città antica e Castello” (Centro storico) sono riconoscibili:
- edifici tutelati non modificabili (monumenti ed edifici di pregio architettonico, corrispondenti ai gruppi 1 e 2)
  - edifici tutelati modificabili (gruppo 3, 4 e 5)
  - edifici non tutelati (gruppo 6)
  - edifici per servizi pubblici e privati
  - aree per servizi e parchi pubblici
  - aree private con varie destinazioni d'uso
  - aree ed edifici per attività artigianali e di deposito.

- 6 Le modificazioni tendono a riqualificare gli edifici lungo le cortine degli isolati, ammettono la sostituzione degli edifici recenti, i completamenti, favoriscono la riqualificazione degli spazi interni agli isolati.  
Gli interventi integrativi e di completamento nonché quelli di ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada e di recupero degli spazi interni alla cortina edilizia per parcheggio, giardini pubblici e privati devono rispettare i parametri esplicitati al successivo punto C.1 Modificazione degli edifici esistenti.

***C1. Modificazione degli edifici esistenti***

- 7 Le modificazioni degli edifici dei Gruppi 1, 2, 3, 4, 5 sono disciplinate al precedente Art.13.

- 7 bis Per gli edifici del Gruppo 6) Edifici recenti, sono consentiti gli interventi ammessi per gli edifici del gruppo 5, nel rispetto delle prescrizioni riportate al presente articolo ed ai parametri esplicitati al presente comma 7 bis, punti *d.* ed *f.*

Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

Nel caso la ristrutturazione edilizia comporti un intervento di totale demolizione e ricostruzione o/e per le aree libere a seguito di demolizioni si dovrà procedere mediante Piano Attuativo nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a.*  $IF = 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per le aree di sedime rese libere a seguito di demolizione o della superficie fondiaria del lotto fino al raggiungimento della volumetria preesistente
- b.* filo edilizio obbligato dell'isolato
- c.* spessore corpo di fabbrica max m.12,50
- d.* altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, 4, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano ( $h \text{ max} \leq 1,5 \text{ larghezza strada}$ ). I prospetti dell'edificio non devono contrastare le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento.
- e.* nei casi in cui non sia possibile ricollocare i volumi lungo il filo edilizio sono ammesse diverse disposizioni con riferimento alla conformazione dell'isolato da valutarsi in sede di Piano Regolatore Particolareggiato.
- f.* distanze tra fabbricati: non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale.

Gli interventi ammessi sono integrati dalle seguenti specificazioni

- 8 Tutti gli interventi devono conservare le qualità puntuali degli edifici individuate nella tavola "Città antica e Castello: Elementi di vincolo" e rispettare le prescrizioni contenute nell'Allegato 1 "Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive".
- 9 L'uso abitativo dei sottotetti non è ammesso per gli edifici del gruppo 1.

- 10 La creazione di abbaini, lucernari, prese di luce verso le piazze e percorsi storici e viali alberati individuati nella tavola "Patrimonio della città" è consentita esclusivamente per agevolare il recupero ad uso abitativo di locali sottotetto, con esclusione degli edifici del gruppo 1.
- 11 Per il gruppo 1 gli interventi sono finalizzati al ripristino filologicamente guidato di ogni parte.  
Gli interventi comprendono altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie.  
Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.
- 12 Per gli edifici dei gruppi 2 e 3 gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere tramandata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale.
- 13 Per gli edifici del gruppo 4 e 5 gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso spazio pubblico, che il Piano intende tramandare e alla riqualificazione dello spazio privato.  
Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggiante lo spazio pubblico, ivi compresi androni, intesi come dilatazione di tale spazio, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi.
- 14 In tutti gli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici. Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono ammesse le opere riferite agli edifici recenti, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.
- 15 Negli edifici in cui le condizioni di oggettivo degrado ne precludano l'uso, la sicurezza e la funzionalità, sono consentite le opere finalizzate a ripristinare l'originaria condizione di sicurezza e di funzionalità alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.
- 16 Per gli edifici destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, sempre nel rispetto dell'immagine storica e con il mantenimento degli elementi di qualità e nel rispetto della normativa di cui all'art. 13.
- 17 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in

materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto delle prescrizioni riportate, per ogni gruppo di edifici, all'Art.13.

18 La creazione di verande come definita al precedente art.3 comma 14 lettera b) è consentita solo verso spazio privato per miglioramenti igienici e funzionali. Sono vietate verso spazio pubblico. Devono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni e con l'uso dei materiali riportati nell'allegato 1. È tassativamente vietato l'uso dell'alluminio anodizzato.

19 Nel caso venga dimostrata, con idonea documentazione, l'errata individuazione dell'edificio in relazione al gruppo di appartenenza, il nuovo gruppo di appartenenza degli edifici deve essere deciso con variante al Prg secondo le procedure previste dalla normativa regionale urbanistica vigente. (Primo livello di flessibilità, così come esplicitato nell'elaborato "Relazione condizioni e limiti di flessibilità del PRG").

20 E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

### ***C2. Modificazione delle aree di pertinenza***

21 Le aree libere di pertinenza degli edifici compresi nella Zona A "Città antica e Castello" e costituenti il "Patrimonio della città" sono, di norma, inedificabili. E' comunque consentita la realizzazione di tettoie pertinenziali ad attività commerciali, di cui all'art. 4 comma 36 bis delle presenti norme, escluse le aree di pertinenza degli edifici del gruppo 1e a condizione che non vengano alterati spazi verdi preesistenti, impedita l'accessibilità o l'uso di spazi liberi comuni di pertinenza di edifici del patrimonio, occultate architetture di pregio.

22 *Stralciato con Variante n.10*

23 *Stralciato con Variante n.10*

24 *Stralciato con Variante n.10*

25 La realizzazione di parcheggi pubblici, privati convenzionati e privati deve essere eseguita prioritariamente in sottosuolo, purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo se di pregio e all'immagine storicamente consolidata.

26 La creazione di parcheggi in soprasuolo nel rispetto delle prescrizioni relative per i diversi Gruppi di edifici (art.13) è consentita solo a condizione non alteri spazi verdi preesistenti, impedisca l'accessibilità o l'uso di spazi liberi comuni di pertinenza di edifici del patrimonio, occultati architetture di pregio.

27 Condizioni specifiche di ammissibilità degli interventi nelle aree di pertinenza, in relazione ai diversi gruppi di edifici, sono riportati al precedente Art.13 e nell'allegato 1.

### ***C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso***

28 Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale (art.4 punto 1);
- Servizi - artigianale di servizio e produzione di servizi (art.4 punto 2) nel rispetto delle leggi di settore vigenti con specifico riferimento alle prescrizioni igienico-sanitarie e del rumore;
- alberghiera e ricettivo complementare (art.4 punto 3);
- servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11);
- direzionale (art.4 punto 4);
- attività commerciali (Art.4, punto 5A1);
- attività artigianali (art.4 punto 8), solo se finalizzate alla fornitura di prodotti strettamente connessi alla residenza e alle attività ammesse nella zona A quali: gelaterie, pasticcerie, etc.

***D. Modalità attuative***

- 29 Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti;  
Strumenti attuativi per interventi di ristrutturazione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione su edifici recenti (comma 4).  
Il cambio di destinazione d'uso è soggetto alla disciplina edilizia vigente.

***E. Classificazione***

- 30 La Zona "Città antica e Castello" è classificata di categoria A secondo il P.U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.R. 18/86.



**Art. 15bis Zona A6.1 (Interventi puntuali nell'ambito del Borgo Castello)**

- 1** All'interno della zona A6.1, così come individuata con apposita simbologia nella tav. P.2 Azzonamento, sono ammessi interventi di completamento e di nuova costruzione, qualora riconosciuti necessari per la promozione turistica ed il riuso funzionale delle strutture, sulla base di progetti preventivamente concordati ed approvati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali.  
Tali interventi devono essere realizzati in modo da non eliminare o nascondere strutture di pregio o di interesse storico documentale ed evidenziare, con tecniche appropriate, le parti aggiunte rispetto al contesto storico esistente.

**Capo II**  
*Zone omogenee B del Patrimonio*

## **Art. 16 Zone omogenee B del Patrimonio**

### ***A. Definizione***

1 Sono le parti di città di impianto ottocentesco nelle quali sono ancora riconoscibili le regole di impianto originario (edificazione a cortina, ville isolate, ville storiche con parco), in cui sono ancora chiaramente leggibili le caratteristiche edilizie e la morfologia di impianto (nuclei antichi dei borghi) o quelle in cui la valenza ambientale è un carattere dominante e che il Piano intende tramandare (verde privato dei colli urbani). Tali zone caratterizzano lo spazio urbano e l'immagine della città.

2 Il Piano riconosce sette distinte zone:  
B.1 - Città austriaca del Corso  
B.2 - Città austriaca delle ville  
B.3 - Edilizia in linea  
B.4 - Ville storiche con parco  
B.5 - Verde privato dei colli urbani  
B.6 - Nuclei antichi dei borghi  
B.7 - Case della prima industrializzazione

### ***B. Obiettivi***

3 Gli obiettivi del Piano sono relativi:  
- alla tutela ed al recupero del patrimonio edilizio esistente,  
- alla salvaguardia dell'immagine complessiva della città ottocentesca,  
- alla riqualificazione dello spazio pubblico,  
- al completamento delle cortine edilizie,  
- alla riqualificazione dei cortili e degli spazi privati interni agli isolati,  
- alla tutela degli spazi verdi privati  
- al mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono la matrice originaria del tessuto edificato.

### ***C. Modificazioni dell'assetto urbano***

#### *Parametri urbanistici ed edilizi.*

4 I parametri urbanistici ed edilizi vengono forniti per le diverse Zone B riconosciute dal Piano:  
Nelle zone in cui è confermata la SLP esistente sono sempre consentiti, sugli edifici esistenti, gli interventi precisati ai successivi commi 16, 17, 18 e 19.  
Gli interventi di sopraelevazione, nel rispetto della superficie coperta dell'edificio preesistente (con l'esclusione di eventuali aggetti), sono consentiti purché posti ad una distanza non inferiore a 3 metri dai confini. Le pareti in sopraelevazione non possono essere finestrate se confrontanti con edifici esistenti posti ad una distanza inferiore a metri 10.

*Zona B1 - Città austriaca del Corso*

- 5 La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano della "Città austriaca del Corso" è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento:
- trasformazione mirata degli edifici tutelati del Patrimonio
  - ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada
  - recupero degli spazi interni alla cortina per parcheggio, giardini pubblici e privati
  - interventi integrativi e di completamento solo lungo la cortina edilizia
- 6
- Indice di edificabilità fondiaria: 1,5 mq/mq
  - Piani: 5; H max: m. 16; Non può in ogni caso essere superata l'altezza massima degli edifici adiacenti, se classificati come appartenenti al Patrimonio della città;
  - Distanza dai confini privati: m. 5 o in aderenza;
  - Distanza tra fabbricati: m. 10 o in aderenza.
  - Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile.
  - Rapporto di copertura: 40%.
  - Allineamenti: rispetto del filo edilizio preesistente e storicamente consolidato.
  - parcheggi stanziali: 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.
  - parcheggi di relazione : nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 punto 6 bis e punto 6 ter

*Zona B2 - Città austriaca delle ville*

- 7
- Indice di edificabilità fondiaria: 0,3 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - Piani: 2; H max: m. 7,50
  - Distanza dai confini privati: m. 5 o in aderenza di edifici non appartenenti al Patrimonio della città
  - Distanza dal filo stradale: m. 5
  - Distanza tra fabbricati: m. 10
  - Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile.
  - Rapporto di copertura: 30%.
  - parcheggi stanziali: 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.
  - parcheggi di relazione nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 punto 6 bis e punto 6 ter

*B3 - Edilizia in linea*

- 8
- Indice di edificabilità fondiaria: 0,6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - Piani: 3; H max: m. 11; Non può in ogni caso essere superata l'altezza massima degli edifici adiacenti, se classificati come appartenenti al Patrimonio della città;
  - Distanza dai confini privati: m. 5 o aderenza
  - Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza

- Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile.
- Rapporto di copertura: 40%.
- Allineamenti: rispetto del filo edilizio preesistente.
- parcheggi stanziali: 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.
- parcheggi di relazione nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 punto 6 bis e punto 6 ter

*B4 - Ville storiche con parco*

9 E' confermata la SLP esistente.

- Piani: 2; H. max: m. 7,50;
- Distanza dai confini privati: m. 5 o in aderenza
- Distanza tra fabbricati: m. 10 o in aderenza
- Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile.
- Rapporto di copertura: 20%.
- Distanza dal filo stradale: m. 5
- parcheggi stanziali: 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.
- parcheggi di relazione nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 punto 6 bis e punto 6 ter

La realizzazione di parcheggi può avvenire solo in sottosuolo a condizione non venga alterato l'impianto arboreo, se di pregio.

*B5 - Verde privato dei colli urbani*

10 E' confermata la SLP esistente. Sono consentiti gli interventi disciplinati al successivo comma 18.

- Piani: 2; H. max: m. 7,50;
- Distanza dai confini privati: m. 5 o in aderenza
- Distanza tra fabbricati: m. 10 o in aderenza
- Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile.
- Rapporto di copertura: 20%.
- Distanza dal filo stradale: m. 5
- parcheggi stanziali: 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.
- parcheggi di relazione nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 punto 6 bis e punto 6 ter

Tutti gli interventi devono rispettare le caratteristiche edilizie e le tecniche costruttive riportate nell'Allegato 1 e riferite alla Città antica e Castello.

*B6 - Nuclei antichi dei borghi*

11 E' confermata la SLP esistente. Sono consentiti gli interventi disciplinati al successivo comma 18.

- Piani: 3; H. max m. 10; non può in ogni caso essere superata l'altezza massima degli edifici adiacenti, se classificati come appartenenti al

Patrimonio della città;

- Distanza dai confini privati: m. 5 o aderenza.
- Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza
- Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile.
- Rapporto di copertura: 30%
- Distanza dal filo stradale: m. 5 o lungo il filo edilizia secondo le regole di impianto prevalenti
- Parcheggi stanziali: 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.
- parcheggi di relazione nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 punto 6 bis e punto 6 ter

Per gli interventi di ampliamento sono consentite distanza dai confini privati non inferiori a m. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a m. 6, a condizione che le pareti antistanti non siano finestrate.

#### *B7 – Case della prima industrializzazione*

12

E' confermata la SLP esistente.

- Piani: 3. Non può in ogni caso essere superata l'altezza massima degli edifici adiacenti, se classificati come appartenenti al Patrimonio della città;
- Distanza dai confini privati: m. 5
- Distanza tra fabbricati: m. 10
- Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile.
- Rapporto di copertura : 30%
- Allineamenti: rispetto del filo edilizio preesistente e storicamente consolidato.
- Parcheggi stanziali: 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.
- parcheggi di relazione nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 punto 6 bis e punto 6 ter

Per gli interventi sugli edifici del Patrimonio si fa riferimento alle prescrizioni riportate ai precedenti articoli 13 e 15.

Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e privato devono essere ricompresi in progetti estesi all'intero insediamento operaio secondo indirizzi e criteri unitari di riferimento (art.39 "Ambiti di riqualificazione urbana").

13

E' vietata l'edificazione all'interno degli isolati nelle zone dove il piano prescrive il rispetto del filo edilizio preesistente. Eventuali interventi di completamento di edifici recenti a saturazione dell'indice fondiario devono essere realizzati verso spazio privato in modo tale da non alterare l'immagine storicamente consolidata.

#### ***C1. Modificazione degli edifici esistenti***

14

Le opere ammesse sugli edifici del Patrimonio sono definite in relazione ai diversi gruppi di edifici di appartenenza così come esplicitato ai precedenti articoli 13 e 15.

- 15 Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città devono rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato 1 "Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive" riferite alle zone B "Città ottocentesca".
- 16 L'uso abitativo dei sottotetti non è ammesso negli edifici del gruppo 1. La creazione di abbaini, lucernari, prese di luce verso le piazze e percorsi storici e viali alberati individuati nella tavola "Patrimonio della città" è consentita esclusivamente per agevolare il recupero ad uso abitativo di locali sottotetto, con esclusione degli edifici del gruppo 1.
- 17 *Stralciato con Variante n.10.*
- 18 Per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) appartenenti al Gruppo 6 - e al Gruppo 5 esclusivamente all'interno della zona B5 e B6 - sono consentiti solo se eccedenti il rispetto dell'indice fondiario e nelle zone a capacità insediativa satura, per una sola volta, interventi di ampliamento del 20% della SLP esistente comunque non eccedenti 25 mq di SLP per unità immobiliare residenziale per miglioramenti e adeguamenti igienici e funzionali. Tali ampliamenti in deroga al solo rapporto di copertura e all'I.F. devono essere realizzati verso lo spazio privato e non necessitano di parcheggi stanziali.
- 18 bis Per gli interventi di ampliamento disciplinati al precedente comma 18 sono inoltre consentite distanza dai confini privati non inferiori a ml. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6, a condizione che le pareti antistanti non siano finestrate.
- 19 *Stralciato con Variante n.10*

## ***C2. Modificazione delle aree di pertinenza***

- 20 Le aree libere nelle zone B4, B5 e quelle nelle zone B.2 ricadenti nei Parchi e giardini storici individuati nelle tavole P.3 e P.4 – Il patrimonio della città, fatti salvi gli ampliamenti di cui al precedente punto 18 e gli interventi ammessi per i diversi gruppi di edifici del patrimonio specificati nell'art.13, sono inedificabili. Il verde esistente deve essere comunque mantenuto, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio. Non devono attenersi a tali prescrizioni gli interventi di riqualificazione così come disciplinati al precedente comma 12, ultimo capoverso.
- 21 E' sempre consentita, anche per le aree di cui al precedente comma, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo di pregio e all'immagine storicamente consolidata. Particolari cautele devono essere adottate nella zona B4 "Ville storiche con parco". Possono altresì essere realizzati parcheggi stanziali in superficie e scoperti, a condizione che essi non alterino le caratteristiche storiche ed ambientali che il Piano vuole tramandare e non vengano utilizzati materiali bituminosi. E' consentita inoltre la realizzazione di tettoie aperte per attività commerciali (punto 36 bis art. 3), escluse le aree di pertinenza degli edifici del gruppo 1e a

condizione che non vengano alterati spazi verdi preesistenti, impedita l'accessibilità o l'uso di spazi liberi comuni di pertinenza di edifici del patrimonio, occultate architetture di pregio.

### ***C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso***

22 Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale (art.4 punto 1);
- Servizi - artigianale di servizio e produzione di servizi (art.4 punto 2) nel rispetto delle leggi di settore vigenti con specifico riferimento alle prescrizioni igienico-sanitarie e del rumore,
- alberghiero e ricettivo complementare (art.4 punto 3);
- servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11); direzionale (art.4 punto 4);
- attività commerciali (Art.4, punto 5A1) limitatamente alle zone B1, B3, B5 e B6 al piano terreno, ai piani sottostanti ed al piano primo;
- attività commerciali (Art.4, punto 5A2 e 5A3) limitatamente alle Zone B1 e B3 al piano terreno, ai piani sottostanti ed al piano primo;
- attività artigianali (art.4 punto 8) limitatamente alle zone B1, B3 e B6 al piano terreno e ai piani sottostanti, solo se finalizzati alla fornitura di prodotti strettamente connessi alla residenza e alle attività ammesse quali: gelaterie, pasticcerie, etc.

### ***D. Modalità attuative***

23 Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto alla disciplina edilizia vigente.

Interventi di recupero estesi all'isolato o a parti significative dello stesso seguono le procedure del Piano di Recupero o dello Studio Unitario nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona.

Nella zona B7 gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e privato devono essere ricompresi in ambiti di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica o privata e con le procedure esplicitate al successivo articolo 39, "Ambiti di riqualificazione urbana".

### ***E. Classificazione***

24 Le Zone B del Patrimonio sono classificate di categoria B P.U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.U.R. 18/86.

### ***F. Prescrizioni generali***

25 Per tutti i tipi di intervento, comprese le ricostruzioni a seguito di demolizioni, non può essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f^* = 6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (in assenza di Piano attuativo).



**Capo III**  
*Zone omogenee B di impianto recente*

## Art. 17 Zone B di impianto recente

### A. Definizione

- 1 Insieme di aree edificate con precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana, la dotazione dei servizi e completare l'edificazione esistente. In esse sono presenti alcuni edifici del Patrimonio.

Il Piano riconosce, nella condizione attuale, tre distinte situazioni:

- B.8 - Residenziale a ville o a schiera
- B.9 - Residenziale a blocco o in linea
- B.10 - Residenziale dei borghi

### B. Obiettivi

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:

- migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato
- consentire completamenti dell'edilizia esistente
- consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze dell'uso
- tutelare gli edifici di valore storico ambientale

### C. Modificazioni dell'assetto urbano

#### *Parametri urbanistico-edilizi*

- 3 I parametri urbanistici ed edilizi vengono forniti per le diverse Zone B riconosciute dal Piano:

#### *Zona B8 - Residenziale a ville o a schiera*

- 4 B 8 a : Indice di edificabilità fondiaria:  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .; negli ambiti posti all'interno dei limiti di configurazione del borgo di S.Andrea, così come individuato nella tavola P.1.2 "Rappresentazione schematica delle Strategie del Piano":  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Zona B8 a consistenza edilizia confermata.

B 8 b – zone ricomprese negli ambiti insediativi: Indice di edificabilità fondiaria:  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

B 8 c – zone esterne agli ambiti insediativi viene confermata la consistenza edilizia esistente.

- Piani: 2; H. max: m. 7,00;
- Distanza dai confini privati: m. 5 o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5
- Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza
- Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile.
- Rapporto di copertura: 35%; negli ambiti posti all'interno dei limiti di configurazione del borgo di S.Andrea, così come individuati nella tavola P.1.2 "Rappresentazione schematica delle Strategie del Piano": 30%.
- parcheggi stanziali:  $1 \text{ m}^2$  ogni  $10 \text{ m}^3$  per i casi disciplinati al precedente

art. 6 comma 6.

- parcheggi di relazione: nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 comma 6 bis e comma ter.

*Zona B9 - Residenziale a blocco o in linea*

- 5
- Indice edificabilità fondiaria:  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Piani: 5 ; H. max: m. 16 e comunque non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti;
  - Distanza dai confini privati: m. 6
  - Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile
  - Distanza dal filo stradale: m. 3
  - Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza
  - Rapporto di copertura: 35%
  - parcheggi stanziali:  $1 \text{ m}^2$  ogni  $10 \text{ m}^3$  per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.
  - parcheggi di relazione : nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 comma 6 bis e comma ter.

Nei quartieri residenziali pubblici, l'Amministrazione può individuare ambiti di riqualificazione urbana che includono anche aree pubbliche adiacenti destinate a servizi e attrezzature collettive e realizzare gli interventi esplicitati al successivo art. 39, "Ambiti di riqualificazione urbana".

La perimetrazione dei suddetti ambiti di intervento è determinata dall'Amministrazione Comunale e deve essere adottata con appositi atti deliberativi.

*Zona B10 - Residenziale dei borghi*

- 6
- Indice di edificabilità fondiaria:  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
  - Piani: 2; H. max: m. 7,00;
  - Distanza dai confini privati: m. 5 o aderenza
  - Distanza dal filo stradale: m. 5 o filo strada in relazione alle preesistenze di impianto storico
  - Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza
  - Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile
  - Rapporto di copertura: 30%.
  - parcheggi stanziali:  $1 \text{ m}^2$  ogni  $10 \text{ m}^3$  per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.
  - parcheggi di relazione : nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 comma 6 bis e comma ter.

**C1. Modificazioni degli edifici esistenti**

- 7
- Per gli edifici esistenti di valore storico appartenenti al Patrimonio della città valgono le prescrizioni riportate agli artt.13 e 15.

- 8
- Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città nella

zona B10 devono rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato 1 "Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive" riferite agli "Edifici rurali di borgo".

- 9 Sugli edifici recenti (gruppo 6), sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia per edifici a destinazione residenziale.  
In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di SLP, devono essere rispettati i parametri edilizi della zona di appartenenza, fatte salve le disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 38 della L.R. 19/2009.
- 10 Nelle zone B di impianto recente, per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti, solo se eccedenti il rispetto dell'indice fondiario e nelle zone a capacità insediativa satura, per una sola volta interventi di ampliamento del 20% della SLP esistente e comunque non eccedenti 25 m<sup>2</sup> di SLP per unità immobiliare residenziale per adeguamenti igienico-funzionali in deroga al solo rapporto di copertura.  
Nelle zone B8c in cui viene confermata la consistenza edilizia esistente per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti interventi di ampliamento del 30% della SLP esistente per una sola volta, e comunque non eccedenti 40 m<sup>2</sup> di SLP per unità immobiliare residenziale 25 m<sup>2</sup> di SLP per unità immobiliare sono sempre consentiti.
- 10 bis Per le unità immobiliari a destinazione commerciale e artigianali di servizio esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999), purché non nocive e moleste, solo in presenza di rapporto di copertura saturo, sono consentiti interventi di ampliamento in deroga al solo rapporto di copertura nel limite massimo del 35%.
- 10 ter Per gli interventi di ampliamento disciplinati ai precedenti commi 10 e 10 bis sono inoltre consentite distanze dai confini privati non inferiori a m. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a m. 6, a condizione che le pareti antistanti non siano finestrate e non necessitano di parcheggi stanziali e/o di relazione.

### **C2. Modificazioni delle aree di pertinenza**

- 11 E' consentita la creazione di parcheggi stanziali in sottosuolo e in soprasuolo.  
Le aree libere nelle zone B10 devono essere sistemate a verde ad orto o a coltivo. Per la sistemazione del terreno è vietato l'uso di materiali bituminosi.

### **C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

- 12 Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:  
- residenziale (art.4 punto 1), servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11), direzionale (art.4 punto 4), servizi - attività artigianali di servizio e produzione di servizi (Art.4, punto 2) nel rispetto delle leggi di settore

vigenti con specifico riferimento alle prescrizioni igienico-sanitarie e del rumore

- attività commerciali (Art.4, punto 5A1, e 5A2), al piano terreno e ai piani sottostanti
- alberghiero e ricettivo complementare (art.4 punto 3) limitatamente alle zone B.10
- attività artigianali (art.4 punto 8) limitatamente alla zona B10 al piano terreno e ai piani sottostanti, solo se finalizzati alla fornitura di prodotti strettamente connessi alla residenza e alle attività ammesse quali: gelaterie, pasticcerie, etc.

#### **D. Modalità attuative**

- 13 Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.  
Il cambio di destinazione d'uso è soggetto alla disciplina edilizia vigente.

#### **E. Classificazione**

- 14 Le Zone B di impianto recente sono classificate di categoria B secondo il P.U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.R. 18/86.

#### **F. Prescrizioni generali**

- 15 Per tutti i tipi di intervento, comprese le ricostruzioni a seguito di demolizioni, non può essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f^* = 6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (in assenza di Piano attuativo).

## **Art. 17 bis    Zona VP – Verde privato**

### **A. Definizione**

- 1        Aree interne o contermini ad ambiti urbanizzati, completamente o prevalentemente libere da edifici, intercluse o attigue a formazioni edilizie e destinate a giardini, parchi, orti e verde in generale di pertinenza degli edifici presenti nelle zone adiacenti.

### **B. Obiettivi**

- 2        Gli obiettivi del Piano sono:
- preservare aree verdi di proprietà privata in area urbana;
  - limitare carichi insediativi in aree già densamente utilizzate;
  - consentire la realizzazione di strutture atte alla manutenzione delle aree.

### **C. Modificazioni dell'assetto urbano**

#### *Parametri urbanistico-edilizi*

- 3        E' consentita esclusivamente la costruzione di piccoli manufatti per l'arredo e il mantenimento del giardino quali gazebo, pergolati, tettoie e depositi attrezzi realizzati in legno nel limite massimo di 25 m<sup>2</sup> di SLP.

Altezza massima : m. 3,00

-Distanza dai confini privati: nel rispetto del codice civile

-Distanza dal filo stradale: m 5

-Distanza tra fabbricati: nel rispetto del codice civile

#### **C1. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

- 4        Le zone sono destinate a giardino, cortile, orto.  
E' consentita la realizzazione di manufatti nella misura massima di cui al comma 3.  
Sono ammessi parcheggi privati a raso su elementi grigliati a verde e attrezzature per lo sport e il tempo libero (ad esempio piscine, campi da tennis etc) che non comportino l'edificazione di volumi fuori terra.

**Capo IV**  
*Zone omogenee C*

## Art. 18 C.1 - Ambiti residenziali interni

### A. Definizione

- 1 Parti del territorio poste entro il tessuto urbano esistente, ancora inedificate, pianificate o meno, nelle quali realizzare interventi di nuova edificazione. Per tali aree sono previsti interventi di nuova realizzazione (v. Art. 5).

### B. Obiettivi

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- realizzare nuovi interventi residenziali
  - incrementare la dotazione di servizi e attrezzature collettive
  - realizzare nuovi centri urbani e potenziare quelli esistenti
  - consentire il completamento degli strumenti urbanistici attuativi già assentiti

### C. Modificazioni dell'assetto urbano

- 3 1) Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistici ed edilizi
- Indice di edificabilità territoriale: 0,4 mq/mq
  - Indice di edificabilità territoriale per gli ambiti ricadenti anche solo in parte entro il limite di configurazione del borgo di S. Andrea, così come individuato nella tav. P.1. 2 “Rappresentazione schematica delle strategie di Piano” : 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Piani: 3; H. max: m.10,00;
  - Piani 2; H. max: m.7,00 all’interno dei limiti di configurazione dei borghi di Lucinico e S.Andrea, così come individuati nella tavola P.1.2 “Rappresentazione schematica delle Strategie del Piano”;
  - Distanza dai confini privati: m. 5 o aderenza
  - Distanza dal filo stradale: m. 5. Per gli ambiti posti all’interno delle zone B del Patrimonio l’edificazione deve attestarsi lungo la viabilità storica secondo il filo edilizio dell’edificato esistente.
  - Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza
  - Rapporto di copertura: 30%.
  - Verde privato 40% della SF da individuarsi o come pertinenza dei singoli lotti o come pertinenza comune di più lotti o dell’ intero ambito
- Realizzazione e cessione delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria: viabilità, parcheggi e verde. Le aree da destinare a verde e a parcheggio non devono essere inferiori al 10% della ST. Le aree a parcheggio devono soddisfare lo standard di 5 mq/ab.
- Negli ambiti che si attestano tra le Vie S. Michele e Abetti, e numerati, nell’ambito della Variante servizi - n.19 con i numeri 9 e 26, le aree da destinare a verde e parcheggi non devono essere inferiori al 20% della ST e quelle per parcheggi devono soddisfare lo standard di 10 m<sup>2</sup>/ab.
- Prescrizioni particolari sono riportate nelle Schede normative allegate per la zona C.1 di Via Palladio e dei comparti compresi tra Via Boemo e Via Macor.
- La viabilità deve rispettare le caratteristiche esplicitate al comma 3 dell’articolo 34.
- parcheggi stanziali: 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup>.
  - parcheggi di relazione nei casi e nelle quantità stabilite al precedente



art.6 punto 6 bis e punto 6 ter

L'attivazione degli Ambiti compresi tra Via Udine, Via Nuova, Via Romana e Via Perco è subordinata al rispetto delle condizioni specificate nelle Schede normative allegate al presente Piano.

#### **C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

- 4 La destinazione d'uso è residenziale. Sono ammesse, al piano terra, attività di servizio alle persone e alle imprese (Art.4 punto 16) per un massimo del 20% della SLP totale di ciascun ambito.

#### **D. Modalità attuative**

- 5 Piani attuativi estesi all'intero ambito secondo i contenuti esplicitati al precedente art. 7.

#### **E. Classificazione**

- 6 La Zona C.1 Ambiti residenziali interni è classificata zona territoriale omogenea C secondo il P.U.R.G.

#### **F. Prescrizioni generali**

- 7 Per assicurare il rispetto del P.U.R.G. devono essere rispettate le seguenti prescrizioni, per quanto non incompatibili con quelle particolari riportate al precedente comma 3:

- 8 L'altezza degli edifici per le zone C contigue o in diretto rapporto visuale con le zone di tipo A non potrà superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A predette.

- 9 Le distanze minime fra pareti finestrate degli edifici antistanti dovranno essere pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

- 10 Le distanze minime fra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio e di singoli edifici di insediamento) – dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5 per lato per strada di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,5 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15.

- 11 Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse dovranno essere maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

- 12 Nell'ambito di piani attuativi, con previsione planovolumetriche potranno essere previste distanze inferiori a quelle sopraindicate (ultimi due capoversi)

## **Art. 19 C.2 - Ambiti di trasformazione interni**

### **A. Definizione**

- 1 Parti del territorio poste entro il tessuto urbano esistente, in cui sono presenti attività dismesse o delle quali si auspica il trasferimento nelle quali realizzare interventi di nuova realizzazione (Art 5).  
Per tali aree sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica.

### **B. Obiettivi**

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- realizzare nuovi interventi residenziali e nuove attività
  - incrementare la dotazione di servizi e attrezzature collettive
  - realizzare nuovi centri urbani e potenziare quelli esistenti

### **C. Modificazioni dell'assetto urbano**

- 3 1) Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistici ed edilizi
- Indice di edificabilità territoriale: 0.5 e 0.6 mq/mq per le aree indicate nella tavola P.2 “Azzonamento”
  - Piani: 3; H. max: m. 10,00 per le aree avente indice di edificabilità 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Piani: 4; H. max: m. 13,00 per le aree avente indice di edificabilità 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Deve in ogni caso essere valutata, in sede di predisposizione di Piano attuativo, l'altezza dei nuovi edifici rispetto a quelli posti in adiacenza o in rapporto visivo. Devono essere salvaguardate le visuali panoramiche verso il Colle del Castello.
  - Distanza dai confini privati: m. 5 o aderenza
  - Distanza dal filo stradale: m. 5 o filo edilizio preesistente. Per gli ambiti posti all'interno delle zone B l'edificazione deve attestarsi lungo la viabilità storica secondo il filo edilizio dell'edificato esistente.
  - Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza
  - Rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria
  - Verde privato 40% della SF da individuarsi o come pertinenza dei singoli lotti o come pertinenza comune di più lotti o dell'intero ambito
- Realizzazione e cessione delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria: viabilità, parcheggi e verde. Le aree da destinare a verde e a parcheggio non devono essere inferiori al 10% della ST, di cui almeno 5 mq/ab devono essere destinate a parcheggio.
- La viabilità deve rispettare le caratteristiche esplicitate al comma 3 dell'articolo 34.
- parcheggi stanziali: 1 mq ogni 10 mc.
  - parcheggi di relazione nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 punto 6 bis e punto 6 ter

- 4 Il Piano assegna, altresì, parametri urbanistici ed edilizi specifici anche alle zone di “Via Trento, Duca D'Aosta, Ariosto e Donizzetti” e di “Via Brigata Casale e IX Agosto” per i quali si rimanda alle schede normative allegate.

### **C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

- 5 La destinazione d'uso è residenziale. Sono ammesse, al piano terra, attività

di servizio alle persone e alle imprese (Art.4 punto 16) per un massimo del 20% della SLP totale di ciascun ambito. Negli ambiti con superficie territoriale superiore a mq. 5.000 le destinazioni consentite sono le seguenti: - residenziale (minimo 30% della SLP totale di ciascun ambito), - attività commerciali al dettaglio (Art.4 punto 5 A.1, 5 A.2 e 5A.3) fino ad un massimo del 50% della SLP totale di ciascun ambito e per un massimo complessivo di 1.500 m<sup>2</sup> di superficie di vendita insediabile nel singolo ambito soggetto a pianificazione attuativa, - attività di servizio alle persone e alle imprese (Art.4 punto 16) per un massimo del 20% della SLP totale di ciascun ambito.

Nelle schede normative allegate vengono specificate le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito di "Via Trento, Duca D'Aosta, Ariosto e Donizzetti" di "Via Brigata Casale e IX Agosto" e del "Villaggio Vouk".

#### **D. Modalità attuative**

- 6 Piani attuativi estesi all'intero ambito secondo i contenuti esplicitati al precedente art. 7.

#### **E. Classificazione**

- 7 La Zona C.2 Ambiti di trasformazione interni è classificata zona territoriale omogenea C secondo il P.U.R.G.

#### **F. Prescrizioni generali**

- 8 Per assicurare il rispetto del PURG devono essere rispettate le seguenti prescrizioni, per quanto non incompatibili con quelle particolari riportate al precedente comma 3.
- 9 L'altezza degli edifici per le zone C contigue o in diretto rapporto visuale con le zone di tipo A non potrà superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A predette.
- 10 Le distanze minime fra pareti finestrate degli edifici antistanti dovranno essere pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.
- 11 Le distanze minime fra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio e di singoli edifici di insediamento) – dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:  
- m. 5 per lato per strada di larghezza inferiore a ml 7;  
- m. 7,5 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;  
- m. 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15.
- 12 Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse dovranno essere maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
- 13 Nell'ambito di piani attuativi, con previsione planovolumetriche potranno essere previste distanze inferiori a quelle indicate agli ultimi due capoversi.

- 14 La progettazione del Piano attuativo per l'attuazione dell'Ambito posto in Via Don Bosco, in prossimità del fiume Isonzo, oltre a quanto già prescritto al successivo art.42, dovrà rispettare i seguenti criteri:
- gli edifici dovranno attestarsi in prossimità del confine sud-orientale dell'Ambito, con il fine di distanziarli il più possibile dal fiume Isonzo e dall'ARIA n.19;
  - dovrà essere prevista, lungo il lato prospettante il fiume Isonzo, una fascia di 10 m. da destinare a verde alberato, con piante già sviluppate, scelte tra specie autoctone dei boschi presenti nella vicina forra del fiume Isonzo, con il fine di realizzare una adeguata schermatura naturale. Il sesto d'impianto dovrà essere irregolare in maniera tale da conferire un aspetto naturaliforme alla compagine arborea.

**Capo V**  
***Zone omogenee D***

## Art. 20 D.1 - Insediamenti industriali di interesse regionale

### A. Definizione

- 1 La zona comprende aree nelle quali sono insediate attività produttive e aree libere che il piano intende destinare al completamento del polo produttivo.

### B. Obiettivi

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- consolidare e migliorare le condizioni insediative degli impianti esistenti
  - incentivare la localizzazione di nuove attività produttive;
  - consentire il completamento delle previsioni insediative
  - favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive.
  - razionalizzare l'assetto della viabilità interna alla zona in funzione delle nuove previsioni infrastrutturali del Piano.

### C. Modificazioni dell'assetto urbano

- 3 1) Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistici ed edilizi
- Rapporto di copertura: 50%
  - Altezza massima: m. 8, con esclusione dei carri ponte e attrezzature tecniche funzionali all'attività insediata ivi compresi silos, impianti di stoccaggio e magazzini automatizzati.
  - Distanza dai confini privati: m. 8 o aderenza
  - Distanza dal filo stradale: m. 8; devono essere inoltre rispettate le fasce di rispetto a protezione della fascia stradale indicate nelle tavole di Piano
  - Distanza tra fabbricati: m. 10
  - Superficie minima del lotto: 4.000 m<sup>2</sup>
  - recinzioni: devono essere eseguite a confine
  - parcheggi stanziali: un posto macchina ogni due addetti da realizzarsi all'interno del lotto, con un minimo di un posto macchina.
  - parcheggi di relazione: 10% della SLP in progetto da ricavarsi in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale.
  - Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999), sono ammessi interventi di ampliamento una tantum del rapporto di copertura del lotto sino al 15% e fino ad un massimo del 65% .
  - Messa a dimora di essenze arboree e sistemazione a verde delle aree di pertinenza lungo i fronti stradali

L'indicazione delle aree destinate a servizio o alla viabilità con l'esclusione di quelle di interesse statale, provinciale e comunale, là dove indicate in cartografia, non sono prescrizioni vincolanti, ma possono essere modificate con la procedura dello strumento attuativo.

### C1. Modificazioni degli edifici esistenti

- 4 Sono consentite tutte le categorie di intervento nel rispetto dei parametri edilizi di zona.

## **C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

5 Attività industriali (Art.4, punti 9A1 e punto 9B) e attrezzature tecnologiche. Nell'ambito delle aree da destinare a servizi ed attrezzature collettive sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11);
- Attività di servizio alle persone ed alle imprese (art.4 punto 16);
- Centri di ricerca (art.4 punto 14);

E' ammessa l'individuazione di un'area da destinarsi all'insediamento di attività produttive o alla localizzazione di servizi pubblici di carattere istituzionale.

All'interno delle attività industriali è ammessa la residenza del custode fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup> di SLP e sono ammesse, entro il limite complessivo del 30% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie di carattere direzionale, strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa.

## **D. Modalità attuative**

6 Nuovo strumento attuativo – Piano territoriale infraregionale di cui all'art. 14 della L.R. 5/2007, artt. 12 e 13 del “Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5” e art 3 della LR 3/99 – allo scadere del termine di validità del PIP vigente esteso al perimetro riportato nella tavola dell'Azzonamento.

## **E. Classificazione**

7 La Zona D.1 Insediamenti industriali di interesse regionale è classificata zona territoriale omogenea D secondo le disposizioni contenute nel PURG.

## Art. 21 D.2 - Zone industriale e artigianale di nuovo impianto

### A. Definizione

- 1 La zona comprende aree di previsione o parzialmente attuate nelle quali si prevede l'insediamento di nuove attività produttive, industriali e artigianali, aree a servizi e attrezzature collettive.

### B. Obiettivi

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- ampliare le opportunità localizzative per nuovi insediamenti e per la rilocalizzazione di insediamenti esistenti posti in ambito urbano;
  - incentivare la localizzazione di nuove attività produttive;
  - favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive.
  - razionalizzare l'assetto della viabilità primaria in funzione delle nuove previsioni infrastrutturali del Piano.

### C. Modificazioni dell'assetto urbano

Il Piano riconosce due distinte situazioni:

#### *D.2.2 A Zona artigianale di nuovo impianto (S.Andrea – via III Armata)*

- 4 1) Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistici ed edilizi
- Indice di edificabilità fondiaria:  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Distanza dai confini privati: m. 10
  - H max: m. 10 edifici per attività
  - H max: m. 7,50 edifici per residenza
  - Distanza dal filo stradale: m. 5;
  - Distanza tra fabbricati: m. 10
  - Rapporto di copertura: 50%
  - recinzioni: devono essere eseguite a confine
  - parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni 2 addetti con un minimo di un posto auto da realizzarsi all'interno del lotto
  - parcheggi di relazione: 10 % della SLP in progetto da ricavarsi in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile.
  - Messa a dimora di essenze arboree e sistemazione a verde delle aree di pertinenza lungo i fronti stradali
  - I parcheggi devono essere ubicati in modo da consentire l'accorpamento con gli ambiti adiacenti
  - Deve essere garantita l'accessibilità dalla viabilità pubblica esistente
- L'estensione, degli ambiti di intervento individuati all'interno della zona S. Andrea può subire in fase esecutiva modifiche non eccedenti, in più o in meno, il 33% dell'estensione dell'ambito stesso, ferma restando l'estensione della zona D2.2.
- L'attuazione delle eventuali porzioni di ambito derivanti dall'applicazione del precedente comma, può avvenire singolarmente o per accorpamento con gli ambiti limitrofi.
- Le aree a servizi indicate all'interno dell'ambito possono essere parzialmente rilocalizzate e ridimensionate a favore di destinazioni compatibili con la zona, nel rispetto comunque degli standard di legge regionale e della composizione distributiva e infrastrutturale dell'area.



- 4 bis **D.2.2 B Zona artigianale di nuovo impianto (Casermette)**  
1) Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistici ed edilizi
- Indice di edificabilità fondiaria : 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - H max: m. 10 edifici per attività
  - H max: m. 7,5 edifici per residenza
  - Distanza dai confini privati: m. 5
  - Distanza dal filo stradale: m. 5;
  - Distanza tra fabbricati: m.. 10
  - Rapporto di copertura: 40%
  - Recinzioni: devono essere eseguite a confine
  - Parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni 2 addetti con un minimo di un posto auto da realizzarsi all'interno del lotto
  - Parcheggi di relazione: 10 % della SLP in progetto da ricavarsi in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile.
  - Messa a dimora di essenze arboree e sistemazione a verde delle aree di pertinenza lungo i fronti stradali
- Le aree a servizi indicate all'interno dell'ambito possono essere parzialmente rilocalizzate e ridimensionate a favore di destinazioni compatibili con la zona, nel rispetto comunque degli standard di legge regionale e della composizione distributiva e infrastrutturale dell'area.

- 5 **C1. Modificazioni alle destinazioni d'uso**
- attività artigianali (Art.4, punto 8), trasporto di persone e merci (art. 4, punto 7) e servizi e attrezzature collettive (Art.4, punto 11) per la zona D.2.2 A S. Andrea;
  - attività artigianali (art. 4, punto 8) e servizi e attrezzature collettive (art. 4, punto 11) per le zone D 2.2 A Via III Armata
  - attività artigianali (art. 4, punto 8) per la zona D2.2 B Casermette

- 6 **D. Modalità attuative**  
zone D 2.2 A (S.Andrea – via III Armata ):  
Piano attuativo esteso all'intero ambito secondo i contenuti esplicitati al precedente art. 7.  
Eventuali riconversioni di attività produttive esistenti o l'inserimento di nuove attività, devono essere pre-verificate sotto il profilo igienico-sanitario dagli enti competenti.

zona D2.2 B (Casermette):  
Cessione delle aree di proprietà comunale ai sensi dell'art.27 della L.865/71 e s.m.i  
Attivazione di nuovi interventi previa stipula di convenzione per le destinazioni e nel rispetto dei parametri previsti dal presente Piano.  
Procedure abilitative per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti

Nel caso di convenzioni già stipulate, nel periodo di 10 anni dalla stipula della convenzione, gli interventi edilizi e la possibilità di modificare l'attività in essere, sono disciplinati nell'ambito della convenzione stessa.

Decorso tale termine sono ammesse destinazioni diverse purché rientranti tra quelle elencate al precedente punto 5, ed interventi edilizi nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente punto 4 bis.

La possibilità di realizzare interventi edilizi per le destinazioni e con i parametri previsti dal presente Piano di cui ai precedenti punti 4 bis e 5, nel periodo di 10 anni dalla stipula della convenzione è subordinata alla stipula di apposita convenzione

Nel caso di lotti assegnati e convenzioni non ancora sottoscritte, entro i tempi specificati nella Determinazione Dirigenziale di assegnazione, restano valide le prescrizioni e le destinazioni d'uso contenute nello schema di convenzione allegato. Decorso tale termine i lotti saranno riassegnati, previo bando pubblico, per le destinazioni ammesse e nel rispetto delle prescrizioni del presente Prg.

#### **E. Classificazione**

- 7 La Zona D.2 Zone industriale e artigianale di nuovo impianto è classificata zona territoriale omogenea D secondo le disposizioni contenute nel P.U.R.G.

## Art. 22 D.3 - Insediamenti industriali e artigianali esistenti

### A. Definizione

1 La zona comprende aree nelle quali sono insediate attività produttive e artigianali che il piano riconferma.

### B. Obiettivi

2 Gli obiettivi del Piano sono:

- consolidare e migliorare le condizioni insediative degli impianti esistenti
- consentire il completamento delle attività esistenti
- favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive.

### C. Modificazioni dell'assetto urbano

3 Il Piano riconosce due distinte situazioni:

#### *D.3.1. Insediamenti industriali esistenti*

4 1) Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistici ed edilizi

- Rapporto di copertura: 50% per gli interventi di nuovo impianto
- Altezza massima: m. 8 con esclusione dei carri ponte e attrezzature tecniche funzionali all'attività insediata ivi compresi silos, impianti di stoccaggio e magazzini automatizzati.
- Distanza dai confini privati: m.. 8 o in aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 8
- Distanza tra fabbricati: m. 10 o in aderenza
- recinzioni: devono essere eseguite a confine
- parcheggi stanziali: 1 posto macchina ogni due addetti con un minimo di un posto macchina da realizzarsi all'interno del lotto
- parcheggi di relazione: 10 % della SLP in progetto da ricavarsi in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale
- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999), sono ammessi interventi di ampliamento una tantum del rapporto di copertura sino al 15%, e fino ad un massimo del 65%
- Messa a dimora di essenze arboree e sistemazione a verde delle aree di pertinenza lungo i fronti stradali.

#### *D.3.2. Insediamenti artigianali esistenti*

5 1) Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistici ed edilizi

- Rapporto di copertura: 50%
- Altezza massima: 8 m.
- Distanza dai confini privati: m.. 8 o in aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 8
- Distanza tra fabbricati: m.. 10 o in aderenza
- Recinzioni: devono essere eseguite a confine
- Parcheggi stanziali : 1 posto macchina ogni due addetti con un minimo di un posto macchina da realizzarsi all'interno del lotto
- Parcheggi di relazione: 10 % della SLP in progetto da ricavarsi in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale

- Messa a dimora di essenze arboree nelle aree di pertinenza lungo i fronti stradali.

### **C1. Modificazioni degli edifici esistenti**

6 Sono consentite tutte le categorie di intervento nel rispetto dei parametri edilizi di zona.

### **C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

7 Servizi (Attività artigianali di servizio e produzione di servizi) (Art.4 punto 2), attività artigianali (Art.4, punto 8) e attività industriali (Art.4, punti 9A1e punto 9B) in zona D.3.1;

Servizi (Attività artigianali di servizio e produzione di servizi) (Art.4 punto 2), attività artigianali (Art.4, punto 8) e concessionari auto (Art.4 punto 8 bis) in zona D.3.2.

Nella zona D3.1 di Piedimonte del Calvario, appositamente individuata nella tavola dell'azzonamento, e denominata "ex olimpias", sono ammesse destinazioni accessorie rientranti tra quelle di servizio alle persone ed alle imprese (art.4 punto 16) e servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11), entro il limite del 10% delle SLP complessiva esistente o in progetto.

Le attività commerciali ammesse nell'ambito di quelle di servizio alle persone ed alle imprese, non potranno superare la dimensione massima complessiva di cui all'art.4, punto 5A1 e solo per la vendita di prodotti non alimentari.

Nella zona D3.1 di via Trieste, appositamente individuata nella tavola di azzonamento e contraddistinta con il n. 2, tra le destinazioni d'uso consentite è ammesso anche "trasporto di persone e merci" (art. 4, punto 7)- entro il limite del 30% della SLP complessiva esistente o in progetto.

### **D. Modalità attuative**

8 Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

Eventuali riconversioni di attività produttive esistenti o l'inserimento di nuove attività, devono essere pre-verificate sotto il profilo igienico-sanitario dagli enti competenti.

### **E. Classificazione**

9 La Zona D.3 Insediamenti industriali e artigianali esistenti è classificata D secondo il P.U.R.G.

10 Relativamente alla zona D3, individuata nel Piano Struttura come ambito 2a e 2b, deve essere garantita la realizzazione di un collegamento tra il parco del Torrente Corno e le sponde del fiume Isonzo, così come indicato nella tavola P11 del Piano Struttura. Per gli interventi ricadenti nella fascia di rispetto della legge Galasso sono vietati interventi di nuovo impianto, di demolizione e ricostruzione.

**Capo VI**  
*Zone omogenee E*

## Art. 23 E.2 - Ambiti boschivi

### A. Definizione

- 1 Zone degli ambiti boschivi caratterizzate dalla prevalenza di copertura forestale poste nell'area collinare e nelle sponde fluviali.

### B. Obiettivi

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- salvaguardia e potenziamento del patrimonio boschivo in relazione al miglioramento dell'assetto vegetazionale esistente, al ruolo di elemento di stabilizzazione di aree potenzialmente franose o interessate da fenomeni erosivi ed alla valenza paesaggistica dei luoghi.
  - sistemazione idraulica e forestale

### C. Parametri ambientali

- 3 Le aree ricadenti nella presente zona sono inedificabili fatta eccezione per gli interventi disciplinati al comma 4 punto 9.

#### *Interventi consentiti:*

- 4
1. riprisitino e consolidamento delle carrerecce, dei sentieri e delle piazzole esistenti in funzione delle attività agricole, selvicolturali ed escursionistiche o per accesso alle zone di interesse storico o monumentale;
  2. apertura e manutenzione delle piste forestali
  3. costruzione e manutenzione di strade forestali e strade antincendio
  4. costruzione e manutenzione di viabilità di accesso alle zone di interesse storico e monumentale privilegiando la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili
  5. sistemazione idraulico forestale sui corsi d'acqua mediante opere di bioingegneria forestale
  6. sistemazione idraulico forestale sui pendii in frana mediante opere di bioingegneria forestale
  7. opere di pronto intervento per la messa in sicurezza di edifici ed infrastrutture esistenti
  8. prosecuzione dell'attività agricola e vitivinicola in atto e nel rispetto dell'orografia e dell'equilibrio idrogeologico del terreno
  9. attrezzature edilizie minimali per le attività zootecniche, apicolturistiche, forestali ed escursionistiche con indice di edificabilità fondiaria non superiore a 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:
    - Estensione max : m<sup>2</sup> 30.00
    - h. max misurata al colmo del tetto: m. 2.40
    - aperture consentite : n.1 porta e n.1 finestra
    - copertura : orditura in legno e coppi  
è vietata la soletta sottotegola con pendenza dal tetto non superiore a 1/3
    - gli interventi devono tenere conto delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive così come disciplinate nell'Allegato 1 e relative alla situazione numero 3: "Edilizia rurale"

- distanza da strade: minima m.10
- distanza da confini privati: m. 10
- distanza da fabbricati : m. 10
- non sono consentite costruzioni a confine o in aderenza
- è vietata la costruzione di porticati esterni
- è vietata la costruzione di piani interrati e semiinterrati

*Interventi vietati:*

- 5
1. modifiche dell'assetto idrogeologico
  2. nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali tali da comportare l'alterazione dell'ambiente naturale e dell'equilibrio idrogeologico
  3. cambiamento di coltura da bosco ad altra qualità di coltura

**C1. Modificazioni degli edifici esistenti**

- 6
- Sugli edifici esistenti sono ammessi:
1. interventi di rilevanza edilizia da parte di tutti i soggetti titolati a richiedere l'autorizzazione per l'esecuzione delle opere
  2. interventi di recupero delle strutture edilizie esistenti da destinare ad attività forestali, di fruizione naturalistica e agrituristica. Il recupero va attuato nell'involucro degli edifici esistenti.

Gli interventi ammessi devono tenere conto delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive così come disciplinate nell'Allegato 1 e relative alla situazione numero 3: "Edilizia rurale".

**C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

- 7
- La destinazione d'uso è agricola (Art.4, punto 10, comma 16). Sono consentite attività forestali, di fruizione naturalistica e agrituristica dell'area collinare.

**D. Modalità attuative**

- 8
- Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.
- Il rilascio del titolo abilitativo edilizio per la costruzione di attrezzature edilizie minimali è subordinata alla stipula di atto di impegno unilaterale o convenzione con il Comune per l'asservimento dei terreni alla costruzione da realizzare.

**E. Classificazione**

- 9
- La Zona E2 "Ambiti boschivi" è classificata E secondo le disposizioni contenute nel P.U.R.G.

## Art. 24 E.4 - Ambiti di interesse agricolo paesaggistico

### A. Definizione

- 1 La zona è costituita dalle aree collinari caratterizzate dalla prevalente presenza della coltura vitivinicola e da una rilevante qualità ambientale e paesaggistica dovuta all'alternanza tra superfici boscate ed ambiente coltivato.

### B. Obiettivi

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- salvaguardare la tipicità paesaggistica della zona collinare
  - controllare l'eventuale riduzione delle aree boscate presenti in relazione alle esigenze produttive delle aziende agricole
  - controllare i nuovi insediamenti viticoli e frutticoli regolandone le modalità di realizzazione in relazione alla stabilità dei terreni e dei versanti
  - consentire l'edificazione delle residenze e delle strutture agricole limitandone l'impatto sul territorio e sul paesaggio.

### C. Parametri ambientali ed edilizi

#### *Interventi consentiti:*

- 3 1. cambio di coltura relativo ad interventi di rilevanza urbanistico ambientale (comportanti sbancamenti, terrazzamenti, riporto di parti consistenti di territorio) verso attività viticola o frutticola previa attenta valutazione dell'eventuale riduzione delle superfici boscate con specifico riferimento alle essenze arboree, arbustive o floristiche autoctone ed endemiche di pregio, delle condizioni di stabilità dei terreni e del rischio idrogeologico, nel rispetto delle condizioni espresse nella normativa geologico-tecnica allegata alle presenti Norme (Allegato B) e delle seguenti prescrizioni:
- a) inclinazione massima della scarpata in funzione delle caratteristiche morfologiche e geomeccaniche del terreno,
  - b) dislivello massimo tra i due gradoni successivi misurati tra i due piani orizzontali corrispondenti alle terrazze < 2m.,
  - c) sono consentite per dislivelli inferiori a 1 m. pendenze fino a 45°.
2. realizzazione di nuovi edifici per la residenza del coltivatore agricolo a titolo professionale in funzione della conduzione del fondo.
3. realizzazione di edifici relativi alle strutture produttive aziendali: cantine, magazzini, annessi, rustici.
4. modeste opere infrastrutturali a servizio dell'attività primaria.
- 4 Gli interventi di cui ai punti 2 e 3 del comma precedente devono essere realizzati in prossimità di nuclei di edifici di centri aziendali qualora esistenti e devono rispettare i seguenti parametri:
- indice fondiario massimo: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per destinazioni residenziali riferito alla superficie totale dell'azienda limitatamente ai terreni compresi all'interno del territorio comunale e dei comuni confinanti.



La consistenza delle strutture agricole deve essere valutata in relazione alla realtà aziendale e del suo indirizzo colturale come meglio definita nella relazione agronomica da allegarsi al progetto edilizio.

- altezza massima: 7,5 m.
- distanza da confini privati: m. 5 o aderenza
- distanza da fabbricati: m. 10 o aderenza
- parcheggi di relazione: per le attività di commercializzazione dei prodotti agricoli devono essere realizzati parcheggi di relazione nella misura minima del 40% della SLP in progetto.
- parcheggi stanziali L.122/89: 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup>
- rapporto di copertura: 35% del lotto di pertinenza per la creazione di strutture produttive, agricole.

Per gli imprenditori non a titolo professionale devono, inoltre, essere verificati i seguenti parametri:

- lotti minimo: m<sup>2</sup>. 10.000
- Indice fondiario massimo: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per destinazioni agricole riferito alla superficie totale dell'azienda .

4 bis      Gli interventi ammessi devono tenere conto, per quanto compatibile con il tipo di intervento in progetto, delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive così come disciplinate nell'Allegato 1 e relative alla situazione numero 3: "Edilizia rurale".

4 ter      Tutti gli interventi di sistemazione del terreno devono essere eseguiti nel rigoroso rispetto dell'orografia originaria del territorio. I nuovi muri di sostegno all'interno della zona E4 devono essere realizzati prioritariamente con tecniche dell'ingegneria naturalistica.

*Interventi vietati:*

- 5      - Gli edifici destinati alla residenza, non possono essere costruiti su un lotto diverso da quello su cui già insistono preesistenti edifici agricoli utilizzati come tali e facenti parte della stessa azienda agricola.
- costruzione di serre (vedi art.3, punto 37)
  - insediamento di allevamenti industriali.
  - all'interno delle aree oggetto di variante n. 42 al PRGC, non sono ammessi nuovi interventi edilizi di cui ai punti 2 e 3, comma 1, del paragrafo "interventi consentiti"

**C1. Modificazioni degli edifici esistenti**

6      Per gli edifici esistenti del Patrimonio valgono le prescrizioni riportate agli artt.13 e 15 e nell'Allegato 1.

6 bis      Sugli edifici recenti (gruppo 6) sono sempre ammessi gli interventi di rilevanza edilizia da parte di tutti i soggetti titolati a richiedere l'autorizzazione edilizia per l'esecuzione delle opere.

6 ter      Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Prg (4/10/99) e destinati a residenza sono ammessi altresì interventi di recupero finalizzati alla creazione di modesti ampliamenti non superiori a 70 m<sup>2</sup> di SLP per adeguamenti igienico-funzionali anche da parte di soggetti non imprenditori

agricoli a titolo principale, nel rispetto delle sole norme di codice civile e del distacco tra pareti finestrate.

6 quater Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni riportate al punto 4 bis

6 quinquies Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) destinati ad allevamenti zootecnici industriali, sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima del 25% della Superficie coperta del fabbricato oggetto di ampliamento a condizione vengano rispettate le norme igienico – sanitarie vigenti.

## **C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

7 La destinazione d'uso è agricola, per residenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale e agrituristica, (Art.4, punto 10 comma 16) fatti salvi i casi disciplinati da normativa sovraordinata, gli interventi di rilevanza edilizia di cui al precedente comma 6 bis e i casi disciplinati al precedente comma 6 ter.

La caserma della Guardia di Finanza di San Mauro può essere destinata ad uso residenziale.

## **D. Modalità attuative**

8 Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

In caso di nuova realizzazione di residenze, al titolo abilitativo edilizio deve essere allegato l'atto di asservimento registrato e trascritto delle aree da cui provengono le utilizzazioni edificatorie.

Strumento attuativo per la realizzazione di edifici destinati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

## **E. Classificazione**

9 La Zona E4 "Ambiti di interesse agricolo paesaggistico" è classificata E secondo le disposizioni contenute nel P.U.R.G.

## Art. 25 E.5 - Ambiti di preminente interesse agricolo

### A. Definizione

- 1 Zone caratterizzate da ambiti pianeggianti morfologicamente omogenei destinati prevalentemente a colture agricole in cui sono presenti caratteri ambientali e condizioni organizzative infrastrutturali tali da favorire lo sviluppo produttivo dell'agricoltura.

### B. Obiettivi

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:  
- salvaguardare e potenziare gli usi agricoli  
- favorire un razionale sviluppo produttivo

### C. Parametri urbanistici ed edilizi

#### *Interventi consentiti:*

- 3
1. realizzazione di nuovi edifici per la residenza del coltivatore agricolo a titolo professionale in funzione della conduzione del fondo.
  2. realizzazione di edifici relativi alle strutture produttive aziendali: cantine, magazzini, annessi, rustici e locali adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
  3. realizzazione di serre (vedi art.3, punto 37)
  4. opere infrastrutturali a servizio dell'attività primaria compresi gli edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale, fermo restando che per tali edifici dovrà essere garantita una distanza dai centri abitati non inferiore a 300 m.

- 4
- Gli interventi di cui ai punti 1 e 2 del comma precedente devono essere realizzati in prossimità di nuclei di edifici di centri aziendali qualora esistenti e devono rispettare i seguenti parametri:
- indice fondiario massimo:  $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per destinazioni residenziali riferito alla superficie totale dell'azienda limitatamente ai terreni compresi all'interno del territorio comunale e dei comuni confinanti elevabile fino a  $0,015 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per colture specializzate viticole, floricole e frutticole e orticole previo parere dell'Ispettorato ripartimentale dell'Agricoltura.
- La consistenza delle strutture agricole deve essere valutata in relazione alla realtà aziendale e del suo indirizzo colturale come meglio definita nella relazione agronomica da allegarsi al progetto edilizio.
- altezza massima: 7,5 m. con esclusione di silos, cisterne e simili.
  - distanza da confini privati: m. 5 o aderenza
  - distanza da fabbricati: m. 10 o aderenza
  - rapporto di copertura per la realizzazione di serre: 50% del lotto con un lotto minimo di  $3.000 \text{ m}^2$ .
  - Parcheggi di relazione: per le attività di commercializzazione dei prodotti agricoli devono essere realizzati parcheggi di relazione nella misura minima del 40% della SLP in progetto.
  - parcheggi stanziali:  $1 \text{ m}^2$  ogni  $10 \text{ m}^3$
- Per gli imprenditori non a titolo professionale devono, inoltre, essere verificati i seguenti parametri:

- lotti minimo : m<sup>2</sup>. 10.000
- Indice fondiario massimo: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per destinazioni agricole riferito alla superficie totale dell'azienda.

*Interventi vietati:*

- 5 Gli edifici destinati alla residenza non possono essere costruiti su un lotto diverso da quello su cui insistono preesistenti edifici agricoli utilizzati come tali e facenti parte della stessa azienda agricola.

**C1. Modificazioni degli edifici esistenti**

- 6 Per gli edifici esistenti del Patrimonio valgono le prescrizioni riportate agli artt.13 e 15

- 6 bis Sugli edifici recenti (gruppo 6) sono sempre ammessi gli interventi di rilevanza edilizia da parte di tutti i soggetti titolati a richiedere l'autorizzazione per l'esecuzione delle opere.

- 6 ter Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Prg (413/10/99) e destinati a residenze sono ammessi interventi di recupero finalizzati alla creazione di modesti ampliamenti non superiori a 70 m<sup>2</sup> di SLP per adeguamenti igienico-funzionali anche da parte di soggetti non imprenditori agricoli a titolo professionale nel rispetto delle distanze legali da codice civile e del distacco tra pareti finestrate.

**C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

- 7 La destinazione d'uso è agricola, per residenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale e agrituristica, fatti salvi i casi disciplinati da normativa sovraordinata, gli interventi di rilevanza edilizia di cui al precedente comma 6 bis e i casi disciplinati al precedente comma 6 ter. E' altresì ammessa l'attività artigianale agricola, la commercializzazione dei prodotti agricoli, gli allevamenti industriali in zona agricola (Art.4, punto 10, comma 16, 16 bis, 16 ter, 16 quater).

**D. Modalità attuative**

- 8 Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.  
In caso di nuova realizzazione di residenze, al titolo abilitativo edilizio deve essere allegato l'atto di asservimento registrato e trascritto delle aree da cui provengono le utilizzazioni edificatorie.  
Strumento attuativo per la realizzazione di edifici destinati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, nonché per attività di allevamento industriale.

**E. Classificazione**

- 9 La Zona E5 "Ambiti di preminente interesse agricolo" è E secondo il P.U.R.G..

## Art. 26 E.6 - Ambiti di interesse agricolo

### A. Definizione

- 1 Zone caratterizzate da ambiti pianeggianti a scarsa valenza agronomica destinati prevalentemente a colture agricole, marginalmente interessati da processi di urbanizzazione, spesso in stretta adiacenza alle aree urbanizzate anche se ancora rilevanti dal punto di vista del paesaggio rurale.

### B. Obiettivi

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- mantenere e favorire il proseguimento delle attività agricole
  - salvaguardare la valenza ambientale e paesistica delle aree libere poste in prossimità delle aree urbanizzate

### C. Parametri urbanistici ed edilizi

#### *Interventi consentiti:*

- 3
1. realizzazione di nuovi edifici per la residenza del coltivatore agricolo a titolo professionale in funzione della conduzione del fondo.
  2. realizzazione di edifici relativi alle strutture produttive aziendali: cantine, magazzini, annessi, rustici e locali adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
  3. realizzazione di serre (vedi art.3, punto 37)
  4. opere infrastrutturali a servizio dell'attività primaria.

- 4 Gli interventi di cui ai punti 1 e 2 del comma precedente devono rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario massimo:  $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per destinazioni residenziali riferito alla superficie totale dell'azienda limitatamente ai terreni compresi all'interno del territorio comunale e dei comuni limitrofi elevabile fino a  $0,015 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per colture specializzate viticole, floricole e frutticole e orticole previo parere dell'Ispettorato ripartimentale dell'Agricoltura.

La consistenza delle strutture agricole deve essere valutata in relazione alla realtà aziendale e del suo indirizzo culturale come meglio definita nella relazione agronomica da allegarsi al progetto edilizio.

- altezza massima: 7,5 m. con esclusione di silos, cisterne e simili.
- distanza da confini privati: m. 5 o aderenza
- distanza da fabbricati: m. 10 o aderenza
- rapporto di copertura per la realizzazione di serre: 50% del lotto con un lotto minimo di  $3.000 \text{ m}^2$
- parcheggi di relazione: per le attività di commercializzazione dei prodotti agricoli devono essere realizzati parcheggi di relazione nella misura minima del 40% della SLP in progetto.
- parcheggi stanziali:  $1 \text{ m}^2$  ogni  $10 \text{ m}^3$

Per gli imprenditori non a titolo professionale devono, inoltre, essere verificati i seguenti parametri:

- Indice fondiario massimo:  $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per destinazioni agricole riferito alla superficie totale dell'azienda

*Interventi vietati:*

- 5 - insediamento di allevamenti industriali

**C1. Modificazioni degli edifici esistenti**

- 6 Per gli edifici esistenti di interesse storico valgono le prescrizioni riportate agli artt.13 e 15.

- 6 bis Sugli edifici recenti (gruppo 6) sono sempre ammessi gli interventi di rilevanza edilizia da parte di tutti i soggetti titolati a richiedere l'autorizzazione per l'esecuzione delle opere.

- 6 ter Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Prg (4 13/10/99) e destinati a residenza sono ammessi interventi di recupero e interventi di recupero finalizzati alla creazione di modesti ampliamenti non superiori a 70 mq di SLP per adeguamenti igienico-funzionali anche da parte di soggetti non imprenditori agricoli a titolo professionale nel rispetto delle distanze legali da codice civile e del distacco tra pareti finestrate.

**C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso è agricola, per residenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale e agrituristica, fatti salvi i casi disciplinati da normativa sovraordinata, gli interventi di rilevanza edilizia di cui al precedente comma 6 bis e i casi disciplinati al precedente comma 6 ter. (Art.4, punto 10, comma 16, comma 16 bis, comma 16 ter) .

**D. Modalità attuative**

- 8 Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

In caso di nuova realizzazione di residenze, al titolo abilitativo edilizio deve essere allegato l'atto di asservimento registrato e trascritto delle aree da cui provengono le utilizzazioni edificatorie.

Strumento attuativo per la realizzazione di edifici destinati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

**E. Classificazione**

- 9 La Zona E6 "Ambiti di interesse agricolo" è classificata E secondo il P.U.R.G.

**Capo VII**  
*Zone omogenee  $H$  e zone miste*

## **Art. 27 H.1 - Attrezzature di interscambio merci di interesse regionale (Autoporto)**

### **A. Definizione**

- 1 Zona destinata a funzioni di interscambio, merci, stoccaggio, servizio al trasporto e servizi di supporto al commercio internazionale ed alle attività finanziarie.

### **B. Obiettivi**

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- consentire tutti gli interventi destinati allo sviluppo dell'interscambio commerciale, e relativi alla movimentazione su gomma e rotaia, alla trasformazione e produzione industriale, al deposito, al commercio, ai servizi di supporto logistico, informatico, economico e finanziario.

### **C. Modificazioni dell'assetto urbano**

- 3 1) Parametri urbanistici ed edilizi
- Indice di edificabilità territoriale:  $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Distanza dai confini privati: m. 10
  - Distanza dal filo stradale: secondo le disposizioni del successivo art. 44, comma 2, secondo capoverso
  - Distanza tra fabbricati: m. 10
  - Rapporto di copertura: 20% della ST
  - Altezza massima:
    - Edifici adibiti a magazzini : m. 11
    - Edifici adibiti a servizi generali: m. 22
    - Officina di assistenza veicoli e altri edifici: m. 9
  - Parcheggi stanziali e parcheggi di relazione: secondo i parametri del DPGR 0126/Pres. del 20/04/95 da ricavarsi in aree di pertinenza.

#### **C1. Modificazioni degli edifici esistenti**

- 4 Sono consentite tutte le categorie di intervento nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di zona.

#### **C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

- 5
- attività commerciali al dettaglio (Art.4, punto 5A1, 5A2) e attività commerciali all'ingrosso (art. 4 punto 6)
  - attività direzionali (Art.4, punto 4) quali: sportelli bancari, agenzie assicurative,
  - attività congressuali, associative, espositive e fieristiche (Art. 4., punti 13 e 16);
  - attività alberghiere e ricettivo-complementari (Art. 4, punto3)
  - trasporto di persone e merci (Art. 4, punto 7)
  - attività artigianali e industriali (Art. 4, punti 8 e 9)
  - Servizi (Attività artigianali di servizio e produzione di servizi) (Art.4 punto 2)



Le destinazioni d'uso suesposte sono consentite nella misura in cui risultano connesse con lo svolgimento delle funzioni autoportuali e più in generale con il conseguimento degli obiettivi enunciati nella precedente lett. B e relativi allo sviluppo dell'interscambio commerciale.

**D. Modalità attuative**

Piano attuativo esteso all'intero ambito con i contenuti esplicitati ai precedenti commi.

- 6 Concessione, autorizzazione e procedure abilitative per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

**E. Classificazione**

- 7 La Zona H 1 è classificata zona territoriale omogenea H 1 secondo il P.U.R.G.

### **Art. 27 bis M1 - Attrezzature aeroportuale di interesse regionale**

- 1 Area destinata ad attrezzature aeroportuali di interesse regionale; è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature, servizi ed impianti nonché attività artigianali e industriali connessi con le attività aeroportuali e l'inserimento di attrezzature ed impianti finalizzati all'utilizzo dell'area in caso di emergenza da parte della Protezione civile.  
E' compatibile l'utilizzo dell'area per attività sportive. E' altresì ammessa la localizzazione di un area attrezzata per la sosta temporanea dei camper.  
L'insediamento delle funzioni ammesse deve essere valutato entro un progetto complessivo esteso all'intero ambito aeroportuale (Piano attuativo).

### **Art. 27 ter N1 - Attrezzature di interscambio merci di interesse regionale (Stazione Confinaria)**

- 1 In tale zona è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature infrastrutturali, servizi ed impianti connessi con l'esercizio delle attività d'interscambio merci necessarie per il proseguimento delle attività doganali e confinarie.  
Nell'ambito dei nuovi insediamenti a mq. 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di mq.80 di spazio, esclusi le sedi viarie, di cui almeno la metà destinato a parcheggio.  
Sono ammesse attività commerciali nei limiti fissati dall'art.4, punto 5.A1 delle NTA. E', tuttavia, consentito l'insediamento di n.1 struttura delle dimensioni di cui all'art.4 punto 5.A2 per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

## **Art. 28 H - Zona commerciale**

### **A. Definizione**

- 1 La zona comprende aree nelle quali sono insediate attività commerciali che il piano riconferma o nelle quali ne è ammesso l'insediamento di nuove. Il Piano riconosce le seguenti distinte situazioni:
- H2.1 Aree per il commercio al dettaglio alimentare e non alimentare
  - H2.1.1 Aree per il commercio al dettaglio – grande distribuzione alimentare e non alimentare
  - H2.1.2 Aree per i centri commerciali e i complessi commerciali alimentari e non alimentari
  - H2.2 Aree per il commercio al dettaglio non alimentare
  - H2.2.1 Aree per il commercio al dettaglio – grande distribuzione non alimentare
  - H2.2.2 Aree per i centri commerciali e i complessi commerciali non alimentari
  - H2.3 Aree per il commercio all'ingrosso
  - H2.4 Aree per i concessionari auto, le attività di servizio alle persone ed alle imprese e le attività ricreative
  - HC Zona per grandi strutture di vendita

### **B. Obiettivi**

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- consolidare e migliorare le condizioni insediative delle attività esistenti;
  - razionalizzare ed incrementare la dotazione di aree per servizi e parcheggi e migliorare l'accessibilità;
  - migliorare la qualità urbana degli insediamenti.

### **C. Modificazioni dell'assetto urbano**

- 3 1) Nuovi edifici, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti di edifici esistenti
- Parametri urbanistici ed edilizi
  - Distanza dai confini privati: m. 6
  - Distanza dal filo stradale: m. 8, conferma del filo edilizio esistente per gli interventi di ampliamento;
  - Distanza tra fabbricati: m. 10
  - Rapporto di copertura: 50%
  - Altezza massima: m. 11
  - parcheggi stanziali e parcheggi di relazione: secondo i parametri di cui all'allegato B bis della legge regionale 29/2005, da ricavarsi in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'insediamento commerciale.
- Prescrizioni specifiche sono riportate per la zona HC nella scheda normativa allegata Ambito: 6 Parco delle grandi attrezzature.

**4 C1. Modificazioni degli edifici esistenti**  
Sono consentite tutte le categorie di intervento nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di zona.

4 bis Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale non accessoria all'attività commerciale, sono ammessi interventi di rilevanza edilizia e ampliamento sino al 20% della SLP esistente per esigenze igieniche e funzionali; 25 m<sup>2</sup> di SLP sono sempre consentiti.

**5 C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

H2.1 Aree per il commercio al dettaglio alimentare e non alimentare  
Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso (Art.4, punti 5A1, A2, A3 e punto 6) alimentari e non alimentari, concessionari auto.  
In presenza delle sopraelencate attività sono ammesse attività di servizi (artigianale di servizio e produzione di servizi Art.4, punto 2) e direzionali (Art. 4, punto 4) nella misura massima complessiva del 25% del totale della SLP esistente o in progetto.

H2.1.1 Aree per il commercio al dettaglio – grande distribuzione alimentare e non alimentare  
Attività commerciali al dettaglio (Art.4 punto 5A6) alimentari e non alimentari.  
In presenza delle sopraelencate attività sono ammesse attività di servizi (artigianale di servizio e produzione di servizi Art.4, punto 2) e direzionali (Art. 4, punto 4) nella misura massima complessiva del 25% del totale della SLP esistente o in progetto.

H2.1.2 Aree per centri commerciali al dettaglio e i complessi commerciali alimentari e non alimentari  
Attività commerciali al dettaglio (Art.4 punti A4 e A5) alimentari e non alimentari, servizi e attrezzature collettive.

H2.2 Aree per il commercio al dettaglio non alimentare  
Attività commerciali (Art.4, punti 5A1, A2, A3) non alimentari, attività commerciali all'ingrosso (Art.4 punto 6), concessionari auto (art.4, punto 8 bis).  
In presenza delle sopraelencate attività sono ammesse attività commerciali alimentari accessorie all'attività principale nella misura massima del 10% del totale della superficie di vendita, attività di servizi (artigianale di servizio e produzione di servizi Art.4, punto 2) e direzionali (Art. 4, punto 4) nella misura massima complessiva del 25% del totale della SLP esistente o in progetto.

H2.2.1 Aree per il commercio al dettaglio – grande distribuzione non alimentare  
Attività commerciali al dettaglio (Art.4 punto 5A6) non alimentari.  
In presenza delle sopraelencate attività sono ammesse attività di servizi (artigianale di servizio e produzione di servizi Art.4, punto 2) e direzionali

(Art. 4, punto 4) nella misura massima complessiva del 25% del totale della SLP esistente o in progetto.

H2.2.2 Aree per centri commerciali al dettaglio e i complessi commerciali non alimentari

Attività commerciali al dettaglio (Art.4 punti A4 e A5) non alimentari

H2.3 Aree per il commercio all'ingrosso

Attività commerciali all'ingrosso (Art.4, punto 6), concessionari auto (art.4, punto 8 bis).

In presenza di dette attività sono ammesse attività commerciali (Art.4, punto 5A1) alimentari e non alimentari, del medesimo settore merceologico dell'attività principale, nella misura massima del 30% della SLP complessiva.

H2.4 Aree per i concessionari auto, le attività di servizio alle persone ed alle imprese e le attività ricreative.

Concessionari auto (art.4, punto 8 bis) e attività commerciali a basso impatto urbanistico (art. 4 punto 8 ter), attività di servizio alle persone ed alle imprese (art.4 punto 16) attività commerciale all'ingrosso (art.4 punto 6), attività direzionali di tipo ricreativo (art. 4, punto numero 1). Le attività commerciali ammesse nell'ambito di quelle di servizio alle persone ed alle imprese, non potranno superare la dimensione massima complessiva per fabbricato di cui all'art.4, punto 5A1 e solo per la vendita di prodotti non alimentari.

HC Zona per grandi strutture di vendita

Nell'ambito nel contesto unitario delle attività commerciali sono ammesse, oltre alle tipologie commerciali, le seguenti: ristorazione e pubblici esercizi, attrezzature per la vita associativa e la cultura, attrezzature per il verde, lo sport e lo spettacolo, attività alberghiere e ricettive complementari, attività direzionali, intrattenimento e svago e attività ricreative, attività di servizi (artigianale di servizio e produzione di servizi).

In tutte le aree è ammessa la permanenza delle attività artigianali insediate (Art.4, punto 8), purché nel rispetto delle leggi di settore con specifico riferimento alle prescrizioni igienico-sanitarie e del rumore.

#### **D. Modalità attuative**

6 Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

Nelle zone H2.1.1, H2.1.2, H2.2.1 e H2.2.2 gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e nuova costruzione che comportino l'insediamento di nuove attività o l'ampliamento della superficie di vendita di quelle esistenti, devono essere preceduti da un Piano attuativo esteso all'intera area come delimitata nella tavola P.2.

Nelle aree per il commercio al dettaglio H2 l'attivazione di nuovi esercizi commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita maggiore di 400

m<sup>2</sup>, e l'ampliamento di strutture esistenti oltre 400 m<sup>2</sup>. di superficie di vendita, sono subordinati alla concreta realizzazione degli interventi stradali, ove previsti, specificati nell'allegato elaborato Piano commerciale del Comune di Gorizia - Verifica d'impatto sulla viabilità LR 8/99.

Nell'insediamento commerciale posto in zona H2.1.1 – Aree per il commercio al dettaglio – grande distribuzione alimentare e non alimentare lungo Via Udine a Lucinico, non potranno essere autorizzati incrementi della superficie di vendita che comportino una superficie coperta complessiva superiore a m<sup>2</sup>. 5.000.

Prescrizioni specifiche sono riportate per la zona HC nella scheda normativa allegata Ambito: 6.Parco delle grandi attrezzature.

#### **E. Classificazione**

7 La Zona H2 Zona commerciale esistente è classificata zona omogenea H secondo il P.U.R.G.

## **Art. 31 Zona turistica ricettiva**

### **A. Definizione**

1 La zona comprende le aree su cui sono localizzati gli alberghi e le attività turistiche-ricettive che il Piano riconosce e riconferma.

### **B. Obiettivi**

2 Gli obiettivi del Piano sono:

- riconfermare le attività esistenti
- consentire il miglioramento e l'adeguamento delle attività già insediate
- favorire la localizzazione di aree destinate a servizi e attrezzature collettive.

### **C. Modificazioni dell'assetto urbano**

3 Indice di edificabilità fondiaria  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Sono comunque consentiti ampliamenti non superiori al 20% della SLP esistente;  $150 \text{ m}^2$  di SLP sono comunque consentiti.

#### **C1. Modificazioni degli edifici esistenti**

4 Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento secondo i parametri di seguito specificati.

N. piani: è consentita la sopraelevazione di n.1 piano rispetto alla situazione esistente a condizione non venga superata l'altezza massima degli edifici adiacenti, se appartenenti al Patrimonio della città.

Distanza da confini privati: m. 5 o aderenza.

Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza.

Rapporto di copertura 50%.

Sono consentite distanze inferiori, se preesistenti.

Parcheggi: per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione (demolizione e ricostruzione), per gli interventi che comportino aumento della SLP limitatamente alla nuova SLP realizzata in aggiunta a quelle esistenti, nonché per i cambi di destinazione d'uso che richiedano un carico urbanistico aggiuntivo, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- parcheggi stanziali:  $1 \text{ m}^2$  ogni  $3 \text{ m}^2$  SLP da realizzarsi all'interno del lotto
- parcheggi di relazione: 1 posto macchina per stanza da ricavarsi in area di pertinenza ovvero all'interno della zona turistico-ricettiva.

#### **C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

5 Attività alberghiera (art. 4 punto 3).

### **D. Modalità attuative**

6 Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

### **E. Classificazione**

7 La zona "turistico-ricettiva" è classificata B secondo il P.U.R.G.

**Capo VIII**  
*Zone di trasformazione strategica*



## **Art. 32    Zone di trasformazione strategica**

### **A. Definizione**

1        Zone sia libere che edificate in cui realizzare interventi di radicale riassetto fisico e funzionale finalizzati alla creazione di nuove attività economiche e residenziali.

### **B. Obiettivi**

2        Gli obiettivi del Piano sono:

- coordinare ed integrare gli interventi previsti nelle aree confinarie con programmi di eventuale trasformazione delle corrispondenti aree in territorio sloveno;
- riconvertire attività e funzioni legate al confine (dogana, controllo confinario ecc.);
- insediare funzioni rare anche a scala sovracomunale;
- integrare l'offerta residenziale;
- incrementare la dotazione di servizi e realizzare nuove centralità urbane
- riqualificare l'ambiente urbano.

### **C. Modificazioni dell'assetto urbano**

3        Le schede normative allegate precisano l'indice territoriale massimo o la SLP massima insediabile, le quantità minime di aree da cedere per servizi e viabilità, le aree di concentrazione dell'edificazione, i parametri edilizi ed urbanistici. Sono prescrizioni vincolanti fatto salvo quanto diversamente indicato in scheda che non possono essere modificate in fase attuativa: l'indice territoriale o la SLP, le quantità minime da destinare a servizi, le destinazioni d'uso, gli assi rettori, le altezze massime, la viabilità principale.

### **C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

4        Le destinazioni d'uso sono precisate nelle schede normative allegate.

### **D. Modalità attuative**

5        Piano attuativo esteso all'intero ambito, o ai singoli sub-ambiti individuati nelle schede normative, secondo i contenuti esplicitati al precedente Art.7.

### **E. Classificazione**

6        La Zona di trasformazione strategica è classificata C secondo il P.U.R.G.

**Capo IX**  
*Zone omogenee a servizi e per la viabilità*

## **Art. 33 Aree per servizi e attrezzature collettive di interesse generale a standard**

### **A. Definizione**

1. Aree a servizi e attrezzature collettive di interesse generale necessarie a soddisfare i requisiti minimi di legge o necessarie alla razionalizzazione e al miglioramento quantitativo e qualitativo dei servizi esistenti.
2. Il Piano individua i servizi esistenti e previsti con le relative destinazioni secondo le seguenti categorie, meglio definite all'art.4 punto 11, comma 17:
  - P – parcheggi di relazione
  - A – attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura
  - I – attrezzature per l'istruzione
  - H – attrezzature per l'assistenza e la sanità
  - V – SP- PU – attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto, parchi urbani

### **B. Obiettivi**

3. Gli obiettivi del Piano sono:
  - migliorare la dotazione e la qualità dei servizi urbani
  - integrare le diverse aree a servizi
  - favorire la riqualificazione urbana attraverso la realizzazione di nuove aree a servizi ed attrezzature
  - tutelare e tramandare i parchi e i giardini storici

### **C. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

4. La categoria di servizio individuata per la singola area, ed indicata nella tavole P.2 – Azzonamento, è prescrittiva.  
Il passaggio tra le categorie V – SP - PU è possibile previa approvazione del progetto preliminare di lavori o opere pubbliche, anche di competenza di enti pubblici diversi, da parte del consiglio comunale.

### **D. Parametri urbanistici ed edilizi**

5. Per ogni categoria di servizio sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

P – Parcheggi:

○ Parcheggi pluripiano

- Altezza massima : non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio se presenti
- Distanza dai confini privati : pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m. o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10 o aderenza
- Ai fini del rispetto della quantità a standard prevista, è ammessa la realizzazione di parcheggi stanziali o di relazione di pertinenza di attività

commerciali da parte di operatori privati che dovessero procedere alla realizzazione delle opere attraverso le procedure di legge, solo per la quota eventualmente eccedente quella della superficie individuata nelle tavole di Piano.

- La progettazione dei parcheggi a cielo aperto di dimensione superiore a m<sup>2</sup> 500, dovrà prevedere una pavimentazione preferibilmente di tipo drenante con elementi di verde di arredo.

A – attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura:

- Rapporto di copertura: 50 %
- Altezza massima: non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio se presenti
- Distanza dai confini privati : pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m. o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10 o aderenza

I – attrezzature per l'istruzione:

- Rapporto di copertura : 50 %
- Altezza massima: non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio se presenti
- Distanza dai confini privati: pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m. o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10 o aderenza

H – attrezzature per l'assistenza e la sanità:

- Rapporto di copertura : 50 %
- Altezza massima: non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio se presenti
- Distanza dai confini privati: pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m. o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10 o aderenza
- Nelle zone cimiteriali è ammessa l'installazione di chioschi non permanenti a servizio del cimitero aventi caratteristiche costruttive e di immagine definite all'Amministrazione comunale con separati provvedimenti.

V - attrezzature per il verde:

- Sono ammesse attrezzature per il gioco e lo sport ed opere, in genere, non aventi rilevanza urbanistica nella misura massima del 5% della superficie complessiva

SP - attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto:

- Rapporto di copertura: 50 %

- Altezza massima: non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio se presenti
- Distanza dai confini privati : pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m. o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10 o aderenza

PU - Parco urbano :

- sono ammesse le attrezzature rivolte ad agevolare la fruizione per il riposo, la lettura e lo svago all'aperto.
- I parametri edilizi ed urbanistici per la realizzazione di opere, ad esclusione di quelle non aventi rilevanza urbanistica nella misura massima del 5% della superficie complessiva, saranno definiti in sede di Piano attuativo
- I chioschi e le edicole eventualmente previsti all'interno dei "Parchi urbani" devono essere realizzate in materiali tradizionali quali: ferro, ghisa, legno, etc. E' tassativamente vietato l'uso dell'alluminio anodizzato e materiali similari.
- Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a parco urbano, sono consentiti interventi finalizzati alla fruizione pubblica del parco quali luoghi di ristoro, noleggio attrezzature, ecc.
- Nelle aree a parco sono inoltre consentiti i seguenti interventi:
  - Realizzazione di parcheggi di relazione in fregio a sedi stradali
  - Manutenzione delle strade di accesso alle zone di interesse tecnologico.
  - Realizzazione di interventi di riqualificazione di strade di accesso a zone di interesse tecnologico deve essere effettuata in modo da inserirsi armonicamente nel contesto circostante nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti.

- 6 Per le aree a servizi e le attrezzature a standard facenti parte del patrimonio della città così come individuato al precedente art. 10 della tavola di Piano "Il patrimonio della città", gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, nel rispetto dell'immagine storica, e rispettare le prescrizioni riportate agli articoli 13 e 15.

Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città devono rispettare le prescrizioni contenute nell'Allegato 1 "Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive" riferite alla Città antica e castello (zona A).

- 7 Previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale sono consentiti:
- ampliamenti in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi per edifici interessati da lavori o opere pubbliche o di pubblica utilità
  - deroghe ai parametri edilizi per realizzazione di opere pubbliche
  - deroghe ai parametri di qualità per adeguamenti funzionali e per il rispetto delle leggi vigenti di settore, per edifici interessati da lavori o opere pubbliche o di pubblica utilità.

- 9      **Parcheeggi:**  
In tutte le aree per servizi devono essere previsti parcheggi stanziali e di relazione, nei casi disciplinati all'art.6, punto 6 bis, comma 1, nella misura dell'80% della SLP.  
I parcheggi possono essere localizzati anche in aree esterne entro un raggio di 200 metri dal servizio.  
Tali percentuali possono essere ridotte fino alla metà nel caso di attrezzature ricadenti nell'ambito delle zone edificate o urbanizzate individuate nella tavola A.9 o nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

10      **E. Modalità di attuazione**

L'attuazione degli interventi è demandata agli enti pubblici ed agli enti religiosi, per quanto di competenza.

I progetti di competenza di enti pubblici sono approvati dagli enti competente mentre quelli degli enti religiosi seguiranno le procedure autorizzative previste dalle leggi vigenti.

La realizzazione di opere all'interno dei parchi urbani, ad esclusione di quelle non aventi rilevanza urbanistica, dovrà essere preceduta dall'approvazione di un Piano attuativo, con i contenuti del precedente art.7, esteso all'intera area così come perimetrata nella tavola P.2-Azzonamento.

- 11      Le aree private interessate da dette previsioni soggette ad esproprio sono evidenziate nella tavola P.8 - Servizi da espropriare e da acquisire .

**F. Classificazione**

- 12      Le aree per servizi e attrezzature collettive sono classificate secondo la zona di appartenenza, di categoria F per le attrezzature di interesse generale.

## **Art. 33 bis Aree per servizi e attrezzature collettive di interesse generale fuori standard**

### **A. Definizione**

1. Aree a servizi e attrezzature collettive di interesse generale destinate al soddisfacimento dei fabbisogni urbani e delle attività necessarie alla razionalizzazione e al miglioramento quantitativo e qualitativo di quelli esistenti.
2. Il Piano individua i servizi esistenti e previsti con le relative destinazioni secondo le seguenti categorie meglio definite all'art.4 punto 11, comma 17 bis:
  - p – parcheggi di relazione
  - a– attrezzature per il culto, la vita associativa, la cultura e zone militari
  - i – attrezzature per l'istruzione
  - h – attrezzature per l'assistenza e la sanità
  - v – sp - pu –verde di arredo urbano, attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto, parchi urbani
  - t – servizi tecnologici

### **B. Obiettivi**

3. Gli obiettivi del Piano sono:
  - migliorare la dotazione e la qualità dei servizi urbani
  - integrare le diverse aree a servizi
  - favorire la riqualificazione urbana attraverso la realizzazione di nuove aree a servizi ed attrezzature
  - tutelare e tramandare i parchi e i giardini storici

### **C. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

4. La categoria di servizio individuata per la singola area, ed indicata nella tavole P.2 – Azzonamento, è prescrittiva.

Per la realizzazione di servizi pubblici è possibile il passaggio da una categoria all'altra tra quelle sopraelencate, previa approvazione del progetto preliminare di lavori o opere pubbliche, anche di competenza di enti pubblici diversi, da parte del consiglio comunale.

### **D. Parametri urbanistici ed edilizi**

5. Per ogni categoria di servizio sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

p- parcheggi di relazione:

○ parcheggi pluripiano:

- Altezza massima : non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio se presenti
- Distanza dai confini privati: pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m. o aderenza

- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10 o aderenza
- E' ammessa la realizzazione di parcheggi stanziali o di relazione di pertinenza di attività commerciali da parte di operatori privati solo per la quota eventualmente eccedente quella della superficie individuata nelle tavole di Piano.
- La progettazione dei parcheggi a cielo aperto di dimensione superiore a mq. 500, dovrà prevedere una pavimentazione preferibilmente di tipo drenante con elementi di verde di arredo.
- Nella zona "p" di via Arcivescovado la progettazione dovrà ridurre al minimo le interferenze con il colle del castello e modalità di costruzione finalizzate a mitigare l'impatto ambientale e visivo in termini di realizzazione, materiali (anche per favorire la permeabilità del suolo) e distribuzione del verde su tutta l'area.
- Nelle zone "p" di Via del Velodromo e di Via Marzia dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - Indice di edificabilità fondiaria: 0,6
  - H max m.12
  - Distanza dai confini privati: m.5 o aderenza
  - Distanza dal filo stradale: m.5 o filo edilizio preesistente
  - Distanza tra fabbricati: m.10 o aderenza
  - Rapporto di copertura: 50 %

a - attrezzature per il culto, la vita associativa, la cultura e zone militari:

- Rapporto di copertura: 35 %
- Indice di edificabilità fondiaria:  $0,6 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- Altezza massima: non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio se presenti
- Distanza dai confini privati: pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m. o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10 o aderenza

Nell'ambito dell'area di proprietà del demanio dello stato di Via Don Bosco, destinata alla realizzazione di alloggi di servizio per i Carabinieri, la Guardia di Finanza ed il personale del Ministero dell'Interno, per provvedere all'accasermamento temporaneo di personale civile e/o militare distaccato per motivi di servizio presso la provincia di Gorizia dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di edificabilità fondiaria:  $0,80 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- Piani: 3; H max m. 10.00
- Distanza dai confini: m. 5.00
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00
- Distanza tra fabbricati: 10 m. o aderenza



- Rapporto di copertura: 40%

All'interno del limite di configurazione del borgo di Lucinico, così come individuato nella tavola P.1.2 "Rappresentazione schematica delle strategie di Piano", dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Rapporto di copertura: 40 %
- Indice di edificabilità fondiaria:  $1,0 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- Altezza massima : non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio se presenti
- Distanza dai confini privati: pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m. o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10 o aderenza

i - attrezzature per l'istruzione:

- Rapporto di copertura: 35 %
- Indice di edificabilità fondiaria:  $0,6 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- Altezza massima : non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio se presenti
- Distanza dai confini privati: pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m. o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10 o aderenza

h – attrezzature per l'assistenza e la sanità:

- Rapporto di copertura: 35 %
- Indice di edificabilità fondiaria:  $0,6 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- Altezza massima: non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio se presenti
- Distanza dai confini privati: pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m. o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10 o aderenza

Nell'area localizzata in località Bellaveduta dovrà essere realizzata una zona per parcheggio, in adiacenza al confine con la scuola materna esistente, e per tutto il suo sviluppo, profonda almeno 10 m.

All'interno del limite di configurazione del borgo di Lucinico, così come individuato nella tavola P.1.2 "Rappresentazione schematica delle strategie di Piano", dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Rapporto di copertura: 40 %
- Indice di edificabilità fondiaria:  $1,0 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- Altezza massima : non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio se presenti
- Distanza dai confini privati: pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m. o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10 o aderenza

v – verde di arredo urbano

- Le aiuole esistenti e di progetto rappresentate sugli elaborati grafici di Piano, potranno essere modificate in forma e localizzazione in sede di predisposizione di progetti relativi alla viabilità

sp - attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto:

- Rapporto di copertura: 35 %
- Indice di edificabilità fondiaria :  $0,6 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- Altezza massima : non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio se presenti
- Distanza dai confini privati: pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m. o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente
- Distanza tra fabbricati : pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10 o aderenza

Nell'area localizzata in località Bellaveduta dovrà essere realizzata una zona per parcheggio, in adiacenza al confine con la scuola materna esistente, e per tutto il suo sviluppo, profonda almeno 10 m.

Nell'area localizzata lungo Via Alviano, per motivi di carattere paesaggistico e geologico dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni ed i seguenti parametri:

- le volumetrie concesse dovranno essere funzionali e di supporto alle attività sportive all'aria aperta.
- Rapporto di copertura: 5%
- Indice di edificabilità fondiaria:  $0.1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- Altezza massima: dovrà essere, comunque, valutata rispetto a quella degli edifici del Patrimonio circostanti e in rapporto visivo con gli stessi

- Distanza dai confini privati: pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m.
  - Distanza dal filo stradale : m. 5.00
- Distanza tra fabbricati : m.10 o in aderenza

pu – parco urbano:

- Sono ammesse le attrezzature rivolte ad agevolare la fruizione per il riposo, la lettura e lo svago all'aperto.
- I parametri edilizi ed urbanistici per la realizzazione di opere, ad esclusione di quelle non aventi rilevanza urbanistica nella misura massima del 5% della superficie complessiva, saranno definiti in sede di Piano attuativo
- I chioschi e le edicole eventualmente previsti all'interno dei "Parchi urbani" devono essere realizzate in materiali tradizionali quali: ferro, ghisa, legno,... E' tassativamente vietato l'uso dell'alluminio anodizzato e materiali simili.
- Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a parco urbano, sono consentiti interventi finalizzati alla fruizione pubblica del parco quali luoghi di ristoro, noleggio attrezzature, ecc.
- Nelle aree a parco sono inoltre consentiti i seguenti interventi:
  - Realizzazione di parcheggi di relazione in fregio a sedi stradali
  - Manutenzione delle strade di accesso alle zone di interesse tecnologico.
  - Realizzazione di interventi di riqualificazione di strade di accesso a zone di interesse tecnologico deve essere effettuata in modo da inserirsi armonicamente nel contesto circostante nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti

t - servizi tecnologici:

- Rapporto di copertura: 35 %
- Indice di edificabilità fondiaria:  $0,6 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- Altezza massima: non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a quella degli edifici del patrimonio se presenti
- Distanza dai confini privati: pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5 m. o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente
- Distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m.10 o aderenza

attrezzature fieristiche di Via della Barca

- Destinazione d'uso complementare e accessoria a quella principale: attrezzature per lo sport
- Indice di edificabilità fondiaria :  $1,0 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- H max m.16
- Distanza dai confini privati: m.5 o aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 5.00 o rispetto del filo edilizio preesistente

- Distanza tra fabbricati : m.10 o aderenza
- Rapporto di copertura : 50 %

Così come previsto dal Piano Regionale della Radiodiffusione Televisiva è consentito unicamente nella zona “t” localizzata entro il Parco di Piuma, l’insediamento di impianti per la trasmissione radiotelevisiva, con un massimo di 17 canali e con potenza massima installata inferiore a 200W. È ammessa l’installazione di un numero massimo di tralicci pari a quattro, la cui altezza non deve superare i 30m. Gli impianti potranno essere accorpati su tali tralicci. È inoltre ammessa la costruzione di fabbricati a supporto degli impianti di radiodiffusione televisiva.

Per tali zone è consentito un rapporto di copertura massimo pari al 50%.

I fabbricati all’interno di detta zona “t” devono avere tipologia e devono inserirsi nell’ambiente in modo tale da tenere conto delle peculiarità dei luoghi interessati. Per tale ragione sono consentiti solamente fabbricati:

- ✓ Interrati;
- ✓ Fuori terra, con altezza max pari a m 3.5 e comunque ad un piano e realizzati in muratura facciavista;

La copertura dei fabbricati deve essere piana con sovrastante strato di terra vegetale.

Nella zona “t” per TV non sono ammessi locali per la residenza né per la permanenza continuativa di persone. La zona “t” per TV deve essere opportunamente recintata al fine di interdire l’ingresso a persone non autorizzate.

L’edificazione nella zona entro il perimetro dell’area di pertinenza dei pozzi dell’acquedotto è disciplinata al successivo art.44

- 6 Per le aree a servizi e le attrezzature facenti parte del patrimonio della città così come individuato al precedente art. 10 della tavola di Piano “Il patrimonio della città”, gli interventi devono consentire l’utilizzo a fini pubblici, nel rispetto dell’immagine storica, e rispettare le prescrizioni riportate agli articoli 13 e 15.

Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città devono rispettare le prescrizioni contenute nell’Allegato 1 “Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive” riferite alla Città antica e castello (zona A).

- 7 Previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale sono consentiti:

- ampliamenti in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi per edifici interessati da lavori o opere pubbliche o di pubblica utilità
- deroghe ai parametri edilizi per realizzazione di opere pubbliche
- deroghe ai parametri di qualità per adeguamenti funzionali e per il rispetto delle leggi vigenti di settore, per edifici interessati da lavori o opere pubbliche o di pubblica utilità.

- 8 Prescrizioni particolari:

- i : Per la parte dell'area di Villa Ritter tutelata ai sensi del Titolo II° del D.Lgs. 42/2004 e destinata all'istruzione universitaria (i), la pavimentazione della viabilità di servizio nonché della superficie a parcheggio alberato dovrà essere costituita da terreno naturale opportunamente compattato, con divieto di procedere alla messa in opera di coperture del suolo impermeabili.
- h: Nell'ambito del complesso edilizio denominato Villa S. Giusto di Corso Italia n.244 (h), potrà essere ampliata la palazzina frontestrada – edificio del gruppo 4 del patrimonio - attraverso il completamento della corte verso spazio pubblico. Nell'area retrostante l'edificio principale potrà, inoltre, essere realizzato un volume finalizzato a contenere gli impianti tecnologici necessari al funzionamento della Casa di Riposo.

t : servizi tecnologici

- All'interno della zona "t" per TV è inoltre necessario seguire le seguenti prescrizioni:
  - Per tutte le opere, anche quelle accessorie (quali marciapiedi, scale, muri di contenimento, ecc.), dovrà essere evitato l'uso di calcestruzzo a vista, ma dovrà essere previsto, compatibilmente alla loro funzionalità, l'uso di materiali naturali.
  - Si dovrà provvedere ad un'opportuna piantagione di essenze arboree ed arbustive di specie simili a quelle esistenti in loco, al fine sia di rinverdire l'area che di mascherare i volumi realizzati.

Entro le distanze di rispetto attorno alle zone "t" per TV non sono consentite la costruzione o l'ampliamento di edifici di abitazione e di edifici destinati a luoghi di lavoro o a servizi pubblici in cui sia prevedibile la permanenza umana per più di quattro ore al giorno per persona.
- Le opere di recapito nel fiume Isonzo delle acque meteoriche dell'area compresa tra il rio Potoc e l'argine destro del canale consortile in loc. Mainizza dovranno essere realizzate sulla base del progetto approvato contestualmente alla Variante n.12 al Prg adottata con D.C. n. 12 del 22 novembre 2004
- L'integrazione paesaggistica delle opere connesse alle reti irrigue interratoe realizzate sulla base del progetto approvato contestualmente alla Variante n.13 al Prg adottata con D.c. n. 21 del 23.06.2005 verrà tutelata:
  - a. Ripristinando le condizioni per l'evoluzione naturale del soprasuolo una volta realizzati i lavori di interramento in area boscata.
  - b. Rimuovendo le canalizzazioni esistenti a cielo aperto e le attrezzature ad esse afferenti una volta dimesse e ripristinando lo stato dei luoghi.
- L'integrazione paesaggistica delle opere connesse a reti irrigue interratoe realizzate sulla base del progetto approvato contestualmente alla Variante n.25 al Prg adottata con D.C. n. 7 del 10.03.2008 verrà tutelata:
  - a. Ripristinando le condizioni per l'evoluzione naturale del soprasuolo una volta realizzati i lavori di interramento in area boscata.
  - b. Rimuovendo le canalizzazioni esistenti a cielo aperto e le attrezzature ad

esse afferenti una volta dimesse e ripristinando lo stato dei luoghi.

c. Interrando nel sub alveo le tubature che incrocino il letti dei corsi d'acqua

- L'integrazione paesaggistica delle opere connesse a reti irrigue interratoe realizzate sulla base del progetto approvato contestualmente alla Variante n.27 al Prg adottata con D.C. n. 1 del 19.01.2009 verrà tutelata:
  - a. Ripristinando le condizioni per l'evoluzione naturale del soprasuolo una volta realizzati i lavori di interramento in area boscata.
  - b. Rimuovendo le canalizzazioni esistenti a cielo aperto e le attrezzature ad esse afferenti una volta dimesse e ripristinando lo stato dei luoghi.
- L'integrazione paesaggistica delle opere connesse a reti irrigue interratoe realizzate sulla base del progetto approvato contestualmente alla Variante n.40 al Prg adottata con D.C. n. 17 del 07.11.2016 verrà tutelata:
  - a. Ripristinando le condizioni per l'evoluzione naturale del soprasuolo una volta realizzati i lavori di interramento in area boscata.
  - b. Apportando le idonee misure mitigative, anche mediante la piantagione di essenze arboree ed arbustive di specie simili a quelle esistenti in loco, al fine sia di integrare gli impianti fuori terra che di mascherare i volumi realizzati.

## 9 Parcheggi:

In tutte le aree per servizi devono essere previsti parcheggi stanziali e di relazione, nei casi disciplinati all'art.6, punto 6 bis, comma1, nella misura dell'80% della SLP per i servizi di livello comunale e del 100 % della SLP per i servizi da livello sovracomunale.

I parcheggi possono essere localizzati anche in aree esterne entro un raggio di 200 metri dal servizio.

Tali percentuali possono essere ridotte fino alla metà nel caso di attrezzature ricadenti nell'ambito delle zone edificate o urbanizzate individuate nella tavola A.9 o nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

## 10 **E. Modalità di attuazione**

L'attuazione degli interventi è demandata agli enti pubblici ed ai privati.

I progetti di competenza di enti pubblici sono approvati dagli enti competente mentre quelli dei privati seguiranno le procedure autorizzative previste dalle leggi vigenti.

Gli interventi privati aventi rilevanza urbanistica devono essere preceduti da stipula di apposita convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

In sede di convenzione con i privati attuatori, potrà essere anche definito l'utilizzo a fini privati di parte dei servizi insediati, limitatamente a quella eventualmente eccedente la superficie individuata nelle tavole di Piano.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire per parti, qualora venga dimostrata la possibilità di utilizzare razionalmente le porzioni di aree escluse.

La realizzazione di opere all'interno dei parchi urbani, ad esclusione di quelle non aventi rilevanza urbanistica dovrà essere preceduta dall'approvazione di un

Piano attuativo, con i contenuti del precedente art.7, esteso all'intera area così come perimetrata nella tavola P.2-Azzonamento.

L'intervento per la realizzazione degli uffici amministrativi entro il perimetro dell'area di pertinenza dei pozzi dell'acquedotto cittadino, già disciplinato al successivo art.44, resta soggetto alle procedure autorizzative previste dalle leggi vigenti senza necessità di previa convenzione.

- 11 Le aree private interessate da previsioni di opere pubbliche, soggette ad esproprio, sono evidenziate nella tavola P.8 - Servizi da espropriare e da acquisire .
- 12 Gli interventi sulle aree “t” per la TV sono riservati alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti e alle “concessionarie” per la radiodiffusione di programmi televisivi ai sensi dell'art.2 della Legge 6 agosto 1990 n.223. E' ammesso l'intervento da parte della “concessionaria pubblica” e dei “concessionari privati” secondo la procedura prevista dall'art.4 della Legge 6 agosto 1990 n.223 e s.m.i.  
I progetti di impianti per la radiodiffusione televisiva devono contenere una verifica del non superamento dei tetti di radiofrequenza di cui al DM Ambiente 10 settembre 1998 n.381 e s.m.i.  
In particolare tale verifica dovrà dimostrare il non superamento dei limiti di esposizione al di fuori del perimetro della zona TV, e dei valori di attenzione al di fuori delle distanze di rispetto attorno alle relative zone TV.  
Tale verifica dovrà essere fatta tenendo conto di contributi generati dalle diverse sorgenti esistenti o di progetto ricadenti in ogni singola zona.
- 13 Per le aree e gli edifici appartenenti al Demanio Militare, a prescindere dalla zona normativa in cui ricadono, sono sempre ammessi tutti gli interventi finalizzati all'utilizzo come “aree di interesse militare”.

#### **F. Classificazione**

- 14 Le aree per servizi e attrezzature collettive sono classificate secondo la zona di appartenenza, di categoria F per le attrezzature di interesse generale.

## **Art. 34 Aree per la viabilità**

### ***A. Definizione***

- 1 Il Piano individua le aree destinate alla viabilità stradale (Aree per le sedi stradali) e ferroviaria (Aree ferroviarie) sia esistenti che di progetto. Le aree per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ferroviario, ciclabile e pedonale. E' ammessa la destinazione a parcheggi e la realizzazione di elementi di verde di arredo urbano. E', altresì, ammessa la realizzazione di ascensori (orizzontali, verticali o inclinati), con i relativi manufatti per le stazioni di partenza e di arrivo, e di scale finalizzate al collegamento verticale tra percorsi pedonali limitatamente a quelli previsti nel progetto preliminare approvato contestualmente all'adozione della Variante n.2 al Prg avvenuta con D.C. n.1 del 28 gennaio 2002.

### ***B. Modalità di attuazione***

- 2 Le aree private soggette ad esproprio sono individuate nella tavola P.8 - Servizi da espropriare e da acquisire .
- 3 Il tracciato viario di progetto riportato nelle tavole di Piano ha valore vincolante. La progettazione esecutiva potrà introdurre limitate modifiche al tracciato ed alla larghezza delle sedi viarie senza che ciò comporti variante urbanistica. Nell'ambito dei Piani attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non indicate nelle tavole del Piano. La viabilità veicolare (comprensiva dei marciapiedi) prevista all'interno dei Piani attuativi non può avere sezione inferiore a m. 9 se a doppio senso di marcia e a m. 6 se a senso unico.
- 4 E' ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e privati in sottosuolo. È ammesso il posizionamento di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale, con le caratteristiche indicate nel Regolamento Edilizio, nonché distributori di carburanti. Le strutture per gli spazi di ristoro all'aperto annesse ad attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande sono disciplinate da apposito regolamento comunale, che ne indica le dimensioni e la tipologia consentita.
- 5 La realizzazione della nuova viabilità o la riqualificazione di quella esistente e dei parcheggi deve inserirsi armonicamente nel contesto circostante nel rispetto delle eventuali caratteristiche storiche e ambientali presenti e deve valutare l'opportunità di realizzare contestualmente percorsi ciclo-pedonali.

Per le aree e per gli elementi (viali alberati) costituenti il patrimonio della città, gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento o alla riqualificazione dell'immagine storicamente consolidata e dello spazio pubblico.



- 6 I progetti di riqualificazione devono avere i contenuti e seguire le procedure esplicitate al successivo art. 41.
- 7 I parametri urbanistico – edilizi e le tipologie edilizie dei volumi fuori terra relativi alla stazioni di arrivo e di partenza degli ascensori (orizzontali, verticali o inclinati) e l’impianto di salita al Castello vengono definiti in sede di approvazione del progetto da parte dell’organo competente. nel rispetto degli accorgimenti progettuali previsti nel progetto preliminare approvato contestualmente all’adozione della Variante n.2 al Prg, avvenuta con D.C. n.1 del 28 gennaio 2002, e delle indicazioni contenute nello studio di prefattibilità allegato al progetto preliminare suddetto per gli interventi di compensazione e/o di mitigazione paesistico – ambientale. In particolare il progetto per la realizzazione della stazione Giustiniani dovrà prevedere la ricostruzione della muratura di contenimento, in posizione parallela all’esistente, mediante il riutilizzo del materiale recuperato dalla demolizione effettuata e con eventuale integrazione di materiale affine. Dovrà essere, inoltre, ricostruito l’andamento morfologico delle porzioni di terreno interessate dal cantiere e le stesse dovranno essere ripiantumate con essenze autoctone.

**Titolo IV**  
**Collaborazione dei cittadini**

## **Art. 35 Obiettivi da perseguire**

- 1 Nella attuazione del Piano il cittadino deve attenersi ai suoi contenuti.
- 2 Per l'applicazione dei limiti di flessibilità riferiti al primo livello, così come esplicitati nella "Relazione condizioni e limiti di flessibilità del Prg" il cittadino può avanzare soluzioni che meglio si adattino alle proprie esigenze. Le proposte devono comunque essere comprese entro i limiti fissati dal piano per la loro accettabilità e conseguire un apprezzabile vantaggio per la città.  
I vantaggi sono misurati in :
  - realizzabilità di opere pubbliche
  - miglioramento dello spazio pubblico
  - estensione e integrazione delle aree per servizi
  - realizzazione di parcheggi di uso pubblico
  - miglioramento della qualità degli spazi privati non edificati
  - recupero di edifici di valore storico e storico ambientale
  - miglioramento della circolazione e del sistema di trasporto
  - recupero della qualità ambientale
  - realizzazione di servizi di uso pubblico
  - agevolazione delle procedure di realizzazione del piano.
- 3 I limiti sono precisati ai successivi articoli 36, 37, 38.
- 4 Per le procedure di formulazione e approvazione della proposta si fa riferimento ai disposti ed ai contenuti della "relazione condizioni e limiti di flessibilità del Prg" e alla vigente disciplina in tema di varianti urbanistiche.

## **Art. 36 Zone omogenee A e B**

- 1 Campo di articolazione delle proposte  
Nello spirito delle tutele e delle modificazioni dell'assetto urbano previsto, i privati possono presentare proposte in qualche misura diverse dal piano della città alla condizione che siano motivate da esigenze singolari e che siano accompagnate da vantaggi per l'Amministrazione, come riportato all'articolo precedente.

### **Zona omogenea A**

- 2 L'Amministrazione può incentivare, con sgravi economici relativi a tassazioni di competenza comunale (decisi con separati provvedimenti), coloro che segnalano durante l'esecuzione dei lavori, qualità degli edifici precedentemente non rilevate, che concorrono a una migliore conoscenza dei valori storico-architettonici della città e/o ne garantiscano la fruizione pubblica secondo modalità e tempi concordati con l'Amministrazione Comunale.

- 3 Modificazioni delle aree di pertinenza:

Le proposte non possono contraddire le indicazioni riferite all'assetto delle varie parti della città.

Nelle aree interne agli isolati se liberate dai bassi fabbricati e fabbriche possono essere realizzati parcheggi a raso e in sottosuolo, giardini e passaggi necessari alla creazione di nuovi percorsi pedonali.

La SLP demolita all'interno degli isolati può in alternativa essere trasferita negli ambiti residenziali interni (C1) e negli ambiti di trasformazione interna (zona C2) in quantità non superiore al 5% della capacità massima ammessa nell'ambito.

E' consentita la demolizione di edifici non appartenenti al patrimonio della città (gruppo 6) e, previa predisposizione di piano attuativo, la loro ricostruzione oppure il conseguente utilizzo del lotto di pertinenza resosi libero per realizzare parcheggi a raso e in sottosuolo, giardini e passaggi necessari alla creazione di nuovi percorsi pedonali.

- 4 Modificazioni alle destinazioni d'uso:

Sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato concorrenti a valorizzare la qualità storica e la riqualificazione delle funzioni residenziali.

- 5 Modalità attuative

È richiesto il titolo abilitativo convenzionato o atto d'obbligo unilaterale, nel caso di interventi su singoli edifici, per interventi di utilizzo in altro ambito della SLP demolita all'interno degli isolati.

## **Zona omogenea B**

Condizioni specifiche di accettabilità

- 6 *stralciato con DPR 0368/Pres*
- 7 Modificazioni alle aree di pertinenza: nelle aree interne agli isolati se liberate dai bassi fabbricati possono essere realizzati parcheggi raso e in sottosuolo, giardini e passaggi necessari alla creazione di nuovi percorsi pedonali. La SLP demolita può essere utilizzata per interventi di ricucitura della cortina edilizia verso lo spazio pubblico anche in eccedenza agli indici fondiari, ma nel rispetto dei parametri edilizi della zona in cui ricade l'intervento.  
La SLP demolita all'interno degli isolati può altresì essere trasferita negli Ambiti residenziali interni (zona C1) e negli Ambiti di trasformazione interni (zona C2) in quantità non superiore al 5% della capacità massima ammessa nell'ambito.  
E' consentita la demolizione di edifici non appartenenti al patrimonio della città (gruppo 6) e la loro ricostruzione oppure il conseguente utilizzo del lotto di pertinenza resosi libero per realizzare parcheggi a raso e in sottosuolo, giardini e passaggi necessari alla creazione di nuovi percorsi pedonali.
- 8 Modificazioni dell'assetto urbano: le proposte non possono contraddire le indicazioni riferite all'assetto delle diverse parti della città.
- 9 Per le aree nelle quali sono insediate un insieme di attività artigianali, commerciali e residenziali, in caso di ristrutturazione edilizia, è possibile realizzare modificazioni alternative alle prescrizioni riportate alle corrispondenti zone omogenee con le procedure del piano attuativo pubblico o privato esteso all'intero isolato o ad una parte dello stesso nel rispetto delle prescrizioni relative ai parcheggi stanziali e di relazione, alle altezze massime degli edifici, ai fili edilizi preesistenti, alle distanze tra fabbricati e al rapporto di copertura.
- 10 Modificazioni alle destinazioni d'uso: sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato concorrenti a valorizzare la qualità storica degli edifici.
- 11 In alcuni ambiti urbani, in cui vi sono ancora margini possibili di nuova edificazione, oltre alle aree edificabili già individuate dal Piano, i cittadini possono avanzare proposte che portino all'individuazione di singoli nuovi lotti edificabili. Tale opportunità è consentita unicamente all'interno del limite di configurazione dei borghi di S.Andrea, Lucinico e Madonnina del Fante (così come individuati nella tavola "Rappresentazione schematica delle strategie del Piano") a determinate condizioni:
- 12 a. che il nuovo lotto edificabile, di dimensione compresa tra 700 e 1.000 mq, sia contiguo per almeno un lato a lotti già edificati e classificati dal Piano in zona B8 e B10 e l'edificazione avvenga entro una fascia massima di 30 metri dal limite esterno di questi ultimi, o sia compreso entro la zona

B8 a consistenza edilizia confermata;

b. che siano presenti o vi sia la previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dell'Amministrazione nel triennio. Il cittadino può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione in anticipo rispetto ai programmi dell'Amministrazione;

c. che il nuovo edificio abbia destinazione residenziale stabile ad uso del richiedente o che la richiesta sia dettata da esigenze del nucleo familiare;

d. che siano verificate le compatibilità di natura idro-geologica in relazione alle prescrizioni contenute nell'allegato geologico al Piano.

La nuova edificazione deve essere realizzata nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi della zona B a cui l'intervento si accosta, o, nel caso dei lotti individuati entro la zona B8 a consistenza edilizia confermata, di quelli della zona B8. In questo ultimo caso tali parametri devono essere verificati tenendo conto anche degli edifici già esistenti all'interno del lotto.

Le proposte non possono riguardare aree agricole adiacenti a lotti precedentemente edificati con la presente procedura, se esterne alla citata fascia di 30 m, aree destinate a servizi da Piano e altre zone B o C.

- 13 L'Amministrazione deve verificare nel tempo che tali interventi non superino il tetto massimo del 10% delle superfici previste per le funzioni residenziali di piano, calcolato separatamente per ciascuno dei borghi in riferimento alle superfici residenziali del borgo stesso, così come definite nella Relazione condizioni e limiti di flessibilità del Prg.

## **Art. 37 Zone di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto**

### **A. Definizione**

- 1 Zone destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e per altre attività previsti dal Prg (C1. Ambiti residenziali interni e C2. Ambiti di trasformazione interni Zone di trasformazione strategica)

### **B. Campo di articolazione delle proposte**

- 2 I privati possono avanzare proposte di modificazione ai parametri non prescrittivi contenuti nelle schede allegate al Piano.  
La capacità insediativa prevista dal Piano per ciascun ambito di intervento può essere incrementata fino ad un massimo del 5% a seguito del trasferimento della SLP proveniente dalle Zone omogenee A, e B a seguito di interventi di riqualificazione che comportino la demolizione di volumi accessori e di attività improprie o di cui il Piano prevede il trasferimento.  
I parcheggi stanziali relativi alla residenza o ad eventuali attività commerciali possono essere reperiti ed individuati anche in Zona omogenea A, e B, se adiacenti all'area di intervento.

### **C. Condizioni specifiche di accettabilità**

- 3 Sono prescrizioni vincolanti e non soggette a flessibilità:
- i tracciati della viabilità principale
  - gli assi rettori e i fili edilizi, se indicati
  - l'indice territoriale
  - le quantità minime per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
  - l'altezza max degli edifici e il numero dei piani
  - ulteriori eventuali prescrizioni indicate nelle schede.
- 4 Le prescrizioni non vincolanti possono essere soggette a flessibilità secondo le procedure esplicitate al precedente art. 7.

### **D. Modalità attuative**

- 5 Gli interventi sono attuati con piano attuativo.  
La convenzione deve garantire la contestuale realizzazione delle utilizzazioni edificatorie e la realizzazione delle aree a servizi e rispettare i contenuti esplicitati all'art.6.
- 6 *stralciato con DPR 0368/Pres.*

## **Art. 38 Aree da trasformare per servizi**

### **A. Definizione**

1 Aree di proprietà privata destinate a verde e a servizi e così classificate secondo il DPGR 20/5/1995 n. 0126/Pres.

### **B. Campo di articolazione delle proposte**

2 Nelle aree individuate dal Piano i privati possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione utilizzando una edificabilità pari ad un indice di  $0,2 \text{ m}^2 \text{ SLP/m}^2 \text{ ST}$ .

3 La cessione gratuita delle aree per servizi non può essere inferiore al 50% della ST dell'area stessa.

### **C. Condizioni specifiche di accettabilità**

4 L'edificazione deve essere realizzata sull'area stessa conformemente alle indicazioni contenute nelle schede normative allegate e dei seguenti parametri edilizi:

- piani n.3
- H. m. 10
- distanza da confini: m. 5 o aderenza
- filo edilizio: è confermato il filo edilizio esistente

Nel caso in cui non sia identificabile un filo edilizio di riferimento, lo stesso deve essere individuato in sede di piano attuativo.

E' ammessa la realizzazione della viabilità di collegamento tra le aree di concentrazione dell'edificato e la viabilità principale, a carico dell'operatore, attraverso le aree cedute gratuitamente all'Amministrazione per la realizzazione dei servizi previsti.

La destinazione è residenziale.

### **D. Modalità attuative**

5 Le proposte possono essere attuate per sub-ambiti o riferite a più aree con la procedura e le modalità esplicitate al precedente Art.7.

Gli interventi sono attuati con Piano attuativo.

La convenzione deve garantire la contestuale realizzazione delle utilizzazioni edificatorie e la cessione delle aree a servizi ed essere redatta nel rispetto dei contenuti esplicitati all'art.6.

6 *stralciato con Variante n.19*



**Titolo V**  
**Riqualificazione urbana e del paesaggio**

## **Art. 39    Ambiti di riqualificazione urbana**

### **A. Definizione**

- 1        Il Prg definisce ambiti di riqualificazione urbana le aree di impianto storico, i luoghi centrali e gli ambiti degradati della città o in cui sia necessario migliorare la qualità urbana.  
Gli obiettivi da perseguire consistono nel riqualificare lo spazio pubblico e migliorare la qualità urbana, favorire l'integrazione delle preesistenze storiche con il tessuto consolidato, migliorare la qualità della vita di parti di città introducendo servizi, attività pubbliche e private in grado di ridurre l'isolamento.
  
- 2        Il progetto di riqualificazione coordina gli interventi previsti e valuta gli interventi stessi in relazione alla disciplina delle aree normative incluse nel perimetro e il corretto inserimento di funzioni quali:
  - servizi e attrezzature collettive;
  - artigianato di servizio e produzione di servizi;
  - attività di servizio alle persone e alle imprese;
  - attività terziarie e commerciali
  
- 2 bis    In ogni caso i nuovi interventi ammessi devono tenere conto delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive così come disciplinate nell'Allegato 1 e relative alle tre distinte situazioni: 1 "Città antica", 2 "Città ottocentesca", 3 "Edilizia rurale"
  
- 3        Il progetto di riqualificazione urbana ha i contenuti e segue le procedure di formazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. Sulla base dei suoi contenuti, vengono realizzate le opere previste.

## **Art. 40 Progetti di riqualificazione dello spazio pubblico**

### **A. Definizione**

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove progetti di riqualificazione dello spazio pubblico nei luoghi centrali o in altre aree da individuare.  
L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici con gli interventi privati, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.  
Consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e nel migliorare la qualità degli ambienti storici.

### **B. Modalità di attuazione**

- 2 L'Amministrazione o i privati (nella predisposizione dei Piani attuativi di iniziativa privata) redigono progetti di riqualificazione dello spazio pubblico negli ambiti di riqualificazione urbana, nelle aree per la viabilità e in ambiti di volta in volta definiti, anche estesi ad aree a servizi contigue o prossime, in particolare in caso di realizzazione di importanti opere pubbliche sul suolo o nel sottosuolo, o nel caso di interventi su aree soggette a interventi di nuova realizzazione o ristrutturazione urbanistica secondo gli indirizzi seguenti:
- 1) riqualificare spazi pubblici: strade, viali, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pubblici e servizi;
  - 2) organizzare e valorizzare il verde e gli spazi non costruiti;
  - 3) localizzare eventuali parcheggi stanziali e di relazione con l'indicazione delle rampe di accesso e di uscita su suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente;
  - 4) rispetto e valorizzazione delle visuali prospettive dell'edificato e salvaguardia di vedute su bellezze panoramiche o tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale;
  - 5) scelta dei materiali di impiego nelle costruzioni, dei colori delle facciate, delle coperture, delle insegne, anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico.
- 2 bis In ogni caso i nuovi interventi previsti devono tenere conto delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive così come disciplinate nell'Allegato 1 e relative alle tre distinte situazioni: 1 "Città antica", 2 "Città ottocentesca", 3 "Edilizia rurale".
- 3 In carenza del progetto di riqualificazione dello spazio pubblico si possono comunque attuare le previsioni del Prg.

## **Art. 41 Ambiti e percorsi di valorizzazione della città e del paesaggio**

### **A. Definizione**

- 1 Ambienti urbani e naturali aventi diverse caratteristiche funzionali, storiche, architettoniche, naturalistiche attraversati e collegati da percorsi di valorizzazione finalizzati alla fruizione del territorio e della città nel tempo del non-lavoro individuati nella tavola “Rappresentazione schematica delle strategie del Piano”

### **B. Obiettivi**

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- creare luoghi di identificazione collettiva per lo svago, il loisir, la contemplazione, lo sport
  - favorire la fruizione turistica del territorio in relazione alle componenti storiche, culturali, ambientali
  - tutelare e valorizzare con interventi mirati gli elementi del paesaggio e dell’ambiente naturale (acque, formazioni geologiche, copertura vegetazionale, patrimonio faunistico, ecc.).

### **C. Individuazione degli ambiti e dei percorsi**

- 3 Il Piano individua all’interno di ambiti di particolare valore storico-ambientale così come indicati nella tavola denominata “Rappresentazione schematica delle strategie del Piano”, i seguenti percorsi:
- il percorso del “Castello e del Re”
  - il percorso urbano “delle ville”
  - il percorso delle tracce della Grande guerra
  - il percorso naturale dell’Isonzo e del Collio
  - il percorso della Riconciliazione
- Il Piano individua inoltre l’ambito dell’area di rilevante interesse ambientale dell’Isonzo (ARIA n° 19) di cui all’art. 5 della L.R. n° 52/1991, modificata dalla L.R. n° 13/1998.

### **Parametri urbanistico-edilizi**

- 4 Il progetto dei percorsi deve descrivere le diverse situazioni, contenere gli elementi per la definizione degli interventi e delle destinazioni d’uso da attribuire agli stessi, prevederne l’attuazione nel tempo da parte di soggetti pubblici o privati, secondo i tracciati indicati nella tavola di Piano. Il progetto può prevedere la realizzazione di spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, la valorizzazione dei siti archeologici e delle testimonianze degli edifici storici, luoghi per la ristorazione, pubblici esercizi, strutture da destinare alla fruizione storica, naturalistica, attrezzature agrituristiche e turistico-ricettive interconnesse al percorso pedonale o ciclabile, privilegiando il riutilizzo di strutture edilizie esistenti. Eventuali ampliamenti e nuovi interventi, nel rispetto dei parametri edilizi della Zona in cui ricade l’intervento devono essere valutati all’interno del progetto complessivo del percorso.

- 4 bis In ogni caso i nuovi interventi previsti, nel rispetto dei parametri edilizi della zona normativa in cui ricade l’intervento, devono tenere conto delle

caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive così come disciplinate nell'Allegato 1 e relative alle tre distinte situazioni: 1“Città antica”, 2“Città ottocentesca”, 3“Edilizia rurale” in relazione alle aree normative individuate in Prg che il percorso attraversa.

## **C1. A.R.I.A. DELL'ISONZO n° 19**

5 L'Ambito territoriale, che costituisce l'Area di rilevante interesse ambientale (ARIA) dell'Isonzo n°19 è delimitato con apposito perimetro sulla tav. P2 del P.R.G.C., di cui la tav. P.9 costituisce estratto.

L'ambito è suddiviso nelle seguenti sottozone:

### Sottozone a

#### Definizione

Comprendono l'alveo del fiume, i depositi ghiaiosi, nonché le formazioni rocciose lungo le sponde e lungo il corso del fiume.

#### Interventi consentiti:

- opere di difesa idraulica strettamente necessarie;
- interventi di riparazione ed adeguamento delle opere idrauliche esistenti (traverse, dighe, ecc.);
- attraversamenti sotterranei delle linee di impianti tecnologici a rete;
- altre eventuali opere che riguardino impianti necessari per il rilevamento di dati e per attività scientifiche riguardanti il fiume;
- interventi di consolidamento, rinnovo e potenziamento delle strutture portanti dei ponti esistenti;
- nuovi eventuali attraversamenti solo pedonali o ciclabili preferibilmente nelle posizioni di antichi manufatti, adottando tipologie e materiali con scarso impatto ambientale;
- opere di mitigazione sul paesaggio di manufatti esistenti.

Anche nell'uso dei materiali dovranno essere privilegiati quelli propri delle opere di ingegneria naturalistica.

I depositi ghiaiosi, nonché le formazioni rocciose lungo le sponde potranno essere rimosse soltanto per giustificati motivi di sicurezza e previa attenta valutazione delle problematiche idrogeologiche e geologiche, nonché degli aspetti paesaggistici e naturalistici dell'area interessata.

### Sottozone b

#### Definizione:

Comprendono le sponde alte del fiume.

### Sottozone c

#### Definizione:

Comprendono le aree di golena (aree esondabili)

### Sottozone d

### Definizione

Si tratta di aree complementari a quelle comprese alle sottozone b) e c) delimitate da strade urbane e campestri o da altri elementi della struttura territoriale, che concorrono alla valorizzazione paesaggistica e naturalistica delle sponde dell'Isonzo

### Interventi consentiti nelle sottozone b-c-d:

- opere di difesa idraulica ove strettamente necessarie, opere di contenimento di frane e di consolidamento del terreno, condotte di norma con i criteri, metodi e materiali dell'ingegneria naturalistica, finalizzati al mantenimento ed al ripristino di situazioni favorevoli alla fauna, alla vegetazione ed al paesaggio;
- opere di sistemazione idraulica e forestale;
- opere riguardanti impianti tecnologici con ripristino dei luoghi a completamento delle opere, adottando le necessarie misure di mitigazione dell'impatto ambientale;
- percorsi ciclo-pedonali di norma non pavimentati con eventuali arredi (balaustre, luoghi attrezzati di sosta, segnaletica, ecc.) realizzati adottando tipologie e materiali non contrastanti con l'ambiente;
- interventi riguardanti la sistemazione, il restauro e la valorizzazione dei reperti storici con particolare riferimento a quelli della I Guerra Mondiale;
- interventi per il miglioramento della ricettività ambientale della fauna, tendenti anche a favorire la permanenza dell'avifauna;
- interventi per attività sportive e ricreative strettamente legate al fiume, solo per opere che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie edilizie; Gli interventi sopramenzionati debbono essere condotti in modo da non ridurre la superficie boscata se non in misura minima necessaria per la collocazione degli impianti e dei manufatti.

### Interventi non consentiti nelle sottozone b-c-d:

- opere che comportino la realizzazione di edifici, anche se prefabbricati.
- messa a coltura di pioppeti

Le sottozone d/r) sono destinate ad interventi di rimboschimento con essenze arboree autoctone e/o alla coltivazione di leguminose e/o foraggere. Valgono le norme delle zone E4 (ambiti di interesse agricolo paesaggistico – art. 24).

Le sottozone d/E6 sono destinate al proseguimento delle attività agricole. Valgono le norme delle zone E6 (ambiti di interesse agricolo – art. 26), salvo quanto indicato nel paragrafo 14 dell'art. 42 (norme di tutela ambientale).

Ai fini della definizione delle modalità di fruizione pubblica delle aree ricadenti nell'A.R.I.A., sulla Tav P.9 sono indicati:

A – I parchi pubblici esistenti (Parco del Torrione e Parco Sant'Andrea-Campagnuzza) e le aree destinate al loro completamento;

B – Le aree disposte lungo i tratti, tangenziali al fiume, dei percorsi di valorizzazione della città e del paesaggio (percorsi esterni all'A.R.I.A.)

C – I percorsi pubblici e ciclo-pedonali interni all'A.R.I.A. e quelli tangenziali esterni, costituenti circuiti continui;

D – I punti di accesso ai parchi esistenti e di collegamento tra i percorsi esterni e quelli interni;

F – L'edificio del Ponte del Torrione con il parco circostante da destinare a sede di attività forestali culturali, ricreative e sportive legate al fiume.

Le aree di cui ai punti A) e B) sono classificate come zone omogenee S- Aree per servizi e attrezzature di interesse generale fuori standard (pu – Parco Urbano – art. 33 bis); l'area di cui al punto F) come zona omogenea S - Aree per servizi e attrezzature di interesse generale fuori standard (a – Attrezzature per la vita associativa e per la cultura – art. 33 bis).

I percorsi di cui al punto C) in fase di attuazione potranno subire eventuali modifiche per tener conto della situazione, idrogeologica e catastale, nonché per motivi di sicurezza e incolumità pubblica, purchè venga mantenuta la continuità dei percorsi stessi interni all'A.R.I.A. e di quest'ultimi con i percorsi esterni di valorizzazione della città e del paesaggio.

Per gli edifici esistenti nell'A.R.I.A. alla data di adozione della presente variante sono ammessi soltanto:

- interventi di rilevanza edilizia (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, cambi di destinazione d'uso come specificato al successivo art. 42 comma 14);
- interventi di recupero delle strutture edilizie esistenti per destinarle ad attività forestali, di fruizione naturalistica ed agrituristica, anche con interventi di ristrutturazione edilizia.

## **C2. Modificazioni delle destinazioni d'uso**

- 6 In aggiunta alle destinazioni d'uso proprie della zona di appartenenza per gli interventi da attuarsi lungo i percorsi esterni all'ARIA sono consentite attività per servizi e attrezzature collettive, attività turistico-ricettive, di ristorazione, pubblici esercizi, strutture agrituristiche

## **D. Modalità attuative**

- 7 Il progetto dei percorsi ciclo pedonali viene promosso dall'Amministrazione comunale, da altri enti pubblici o da privati e, in quest'ultimo caso, segue la procedura del Piano attuativo. A tale piano deve essere allegata una convenzione programma all'interno della quale i soggetti proponenti si impegnano circa le modalità ed i tempi di realizzazione degli interventi. Per le aree ricadenti nell'A.R.I.A. e classificate come parchi urbani gli interventi ammessi si attuano, oltre che con le modalità sopraspesificate (progetti di iniziativa pubblica e progetti di iniziativa privata convenzionata) anche mediante progetti di Parco Comunale o Intercomunale di cui all'art. 6 della L.R. n° 42/1996 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Titolo VI**

**Tutela e riqualificazione ambientale. Lineamenti ed elementi guida**



## Art. 42 Norme di tutela ambientale

- 1 Le norme del presente articolo si applicano su tutto il territorio comunale e riguardano:
- 2 a) Modifiche dell'assetto del suolo  
Tutti gli interventi che comportano modifiche all'assetto del suolo quali sbancamenti, asportazione dello strato di coltura, formazione di strade o piazzali anche se in semplice massiciata, ecc. e tutti gli interventi aventi rilevanza urbanistica ed urbanistico-ambientale (vedi art.6, punti 2 e 3) devono essere verificati sulla scorta della Relazione di sintesi e norme di attuazione di carattere geologico allegata al Piano ed applicare le prescrizioni ivi contenute.
- 2bis Negli interventi di nuova edificazione o di sistemazione dei terreni è vietato procedere alla colmatatura di scoline, fossetti di guardia e di scolo e in generale alterare il normale deflusso delle acque superficiali verso i ricettori esistenti.
- 3 Nelle aree individuate come "Colli urbani" nella tavola del "Patrimonio della città" tutti gli interventi devono essere finalizzati a non alterare l'immagine dell'ambiente e del paesaggio. Particolari cautele devono essere assunte in relazione alle caratteristiche costruttive degli edifici e dei materiali da costruzione, che devono rispettare quelli della tradizione locale così come esplicitati nell'Allegato 1 "Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive" relative alla zona A Città antica e Castello.
- 4 Nella fascia collinare le recinzioni delle proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata oppure con cancellata, con zoccolatura limitata (minore o uguale a cm. 80), provvista di idonei scoli per le acque.
- 5 E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.
- 6 Nell'Ambito paesaggistico ambientale così come individuato nella tavola P.1.1 nuovi muri di sostegno, quando necessari, sono ammessi, anche di accesso alle autorimesse interrato, con un'altezza massima di m. 2. I nuovi muri di sostegno da realizzare all'interno delle zone E2 e E4 devono essere realizzati prioritariamente con tecniche dell'ingegneria naturalistica.
- 7 Nei casi in cui sia necessaria una maggiore altezza, essi devono essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a m. 2 opportunamente mascherati da arbusti e alberature.

- 8 E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di sostegno, anche di maggiore altezza, che possono essere oggetto di rifacimenti parziali con materiali e tecniche congruenti alle caratteristiche tipologiche esistenti e proprie della tradizione dei luoghi, quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile; anche in tal caso le caratteristiche tecniche sono definite dal progetto esecutivo dell'opera che deve rispettare le condizioni e/o prescrizioni della normativa geologica.
- 9 In tutto il territorio comunale, in caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o private o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano.  
In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m.1,50 sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature.  
In tali aree deve comunque essere garantita una quota minima pari al 60% per la realizzazione del verde in piena terra (non su soletta).
- 9 bis Nelle zone residenziali sono ammesse costruzioni in sottosuolo e le relative rampe di accesso; non sono ammessi nuovi spazi esterni scoperti al di sotto della quota media del terreno.
- 9 ter In tutte le aree libere da costruzioni, sistemate a verde sono ammesse costruzioni in sottosuolo destinate ad autorimesse purché ricoperte da uno strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm. 70. E' altresì consentita la costruzione di piscine scoperte di dimensioni tali da non alterare l'immagine complessiva del verde in relazione all'edificato. La costruzione di autorimesse e piscine è subordinata al rispetto delle essenze arboree preesistenti se di pregio.  
L'altezza complessiva emergente dal livello marciapiede stradale o dal terreno naturale circostante non deve essere superiore a m. 1,50.
- 10 b) Tutela delle alberature e del verde in genere  
E' vietato utilizzare aree a bosco o a prato per depositi di ogni genere di materiale.
- 11 In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie ed anche, se richiesto, documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.  
Qualora si rendesse necessario l'abbattimento di piante costituenti i viali alberati storici - in caso di morte, malattia e pericolo per la pubblica incolumità, anche a causa di lavori di sistemazione delle sedi stradali, e delle relative infrastrutture, che comportino il taglio di parte dell'apparato radicale - dovrà essere valutata, caso per caso, con il competente Servizio del Verde

Pubblico, la sostituzione delle piante, la specie, la dimensione e la distanza alla quale i nuovi esemplari dovranno essere posti, affinché venga mantenuto il viale alberato storico.

- 12 Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle aree alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.
- 13 c) Corsi d'acqua  
Tutti i nuovi interventi sui corsi d'acqua iscritti negli elenchi del RD 11.12.1933 n.1775, diretti ad intervenire sulle sponde, sull'argine e sull'alveo degli stessi sono sottoposti alle procedure del D.Lgs. 42/2004, parte terza.
- 14 Nella fascia di rispetto paesaggistico dei 150 m., tutti gli interventi lungo le sponde naturali dell'Isonzo e delle acque pubbliche presenti nel territorio comunale devono essere finalizzati alla rinaturalizzazione dei luoghi e delle sponde. E' consentita la creazione di percorsi pedonali e ciclabili. Tali interventi devono essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica. E' vietato l'uso di materiali cementizi. In particolare lungo tutti i corsi d'acqua pubblici nella fascia di rispetto dei 30 m (nelle zone in cui applica il D.Lgs.42/2004, parte terza ) nelle zone E4 adiacenti all'A.R.I.A., nelle zone E4 classificate nella tavola di azionamento come non edificabili e nelle sottozone d/E6 comprese nell'A.R.I.A., indicate con apposito simbolo nella tav. P.9 è vietata ogni nuova costruzione. Sugli edifici esistenti ricadenti in tale fascia sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, nonché eventuali cambi di destinazione d'uso da commerciale esistente a residenziale (solo se in presenza di altre unità immobiliari a destinazione residenziale e in ampliamento delle stesse per esigenze funzionali ed igienico sanitarie), oppure in altre destinazioni d'uso correlate con la gestione e fruizione culturale della zona. Sono incluse in quest'ultima definizione anche le destinazioni d'uso riferibili ad attività forestali, di fruizione naturalistica ed agrituristica. Nelle successive fasce edificabili gli interventi devono essere valutati in relazione alle tipologie e altezze edilizie, tali da non costituire impatto negativo nei confronti del corso d'acqua tutelato e del suo contesto.
- 15 d) Riduzione della impermeabilizzazione  
I nuovi spazi pubblici e le aree di pertinenza per interventi di nuova realizzazione e ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o ritenzione anche temporanea delle acque. Tuttavia per motivi di sicurezza quali le esigenze statiche in relazione a carichi stradali particolarmente gravosi e in rapporto alle caratteristiche geotecniche dei terreni, in relazione ad esigenze di prevenzione della contaminazione del suolo da sversamenti di sostanze inquinanti, è possibile procedere alla messa in opera di coperture del suolo impermeabili.

### **Art. 43 Bonifica ambientale**

- 1 Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale.
- 2 A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo o di titolo abilitativo edilizio una valutazione della qualità ambientale sottoscritta e giurata da tecnici abilitati in materia e vidimata da Enti competenti, che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del Piano regolatore.
- 3 La convenzione allegata al Piano attuativo e i titoli abilitativi edilizi regolano le modalità e i tempi di attuazione delle opere di bonifica e di ripristino ambientale.  
Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

**Titolo VII**  
**Disposizioni finali**

## **Art. 44 Fasce di rispetto, vincoli e prati stabili. Adeguamento P.A.I.**

1 Il Prg individua le fasce di rispetto ed i vincoli nella tavola “Vincoli e fasce di rispetto” in scala 1:5.000.

2 Le aree ricadenti in fasce di rispetto assumono l'indice di edificabilità delle Zone omogenee in cui ricadono che può essere utilizzato al di fuori dell'area vincolata secondo i parametri e le procedure della zona stessa.

Entro le fasce di rispetto vigono le prescrizioni delle leggi di settore richiamate nella tavola “Vincoli e fasce di rispetto”, i parametri edilizi ed urbanistici della zona omogenea di appartenenza e, là dove presenti, le prescrizioni dell'allegato B alle presenti norme denominato “Relazione di sintesi e norme di attuazione di carattere geologico”.

Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi manutentivi, di restauro e risanamento conservativo o eventuali altri interventi consentiti da normativa sovraordinata.

3 *Stralciato con Variante n.10*

Le ampiezze dimensionali delle fasce di rispetto cimiteriali, indicate nella tavola P.2 “Azzonamento, sono così determinate:

- Cimitero centrale: 200 ml ad esclusione della fascia nord ridotta a 100 ml (Delibera del Comitato di gestione dell'U.S.L. n. 2 d.d. 17/02/1987);
- Cimiteri di S.Andrea, Piedimonte, Lucinico, Piuma e S.Mauro: 100 ml (Ordinanza Direttore Generale A.S.S. n.2 Isontina dd. 29.9.1997)

4 Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite le seguenti opere:

- ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo di 50 m<sup>2</sup> SLP, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada, per interventi di miglioramento igienico-sanitario, purchè realizzato in sopraelevazione o sulla parte retrostante l'edificio rispetto all'asse viario.
- impianti di distribuzione di carburante con le relative opere accessorie nel rispetto delle norme del Piano di programmazione e razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti (DPGR 16.12.2002 n.0394/Pres);
- pensiline di ingresso di edifici ed a protezione di aree a parcheggio;
- recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità;
- nell'interrato: cabine elettriche e relativi volumi tecnici.

Le ampiezze dimensionali delle fasce di rispetto stradali, indicate nella tavola P.2 “Azzonamento” (delimitate ai sensi del Piano regionale della viabilità) sono così determinate:

- viabilità autostradale (raccordo autostradale Gorizia-Villesse): 60 m.
- viabilità di grande comunicazione (S.S 56 bis esistente e di previsione e SS 55): 40 m.
- viabilità di interesse regionale (Mainizza): 30 m.
- viabilità locale: 20 m. (10 m. all'interno dell'ambito della Comunità montana del Collio)

- 5 Nella tavola P.2 “Azzonamento” sono indicati i perimetri delle aree e i corsi d’acqua gravati da problematiche di carattere geologico ed idraulico, definiti “aree non edificabili”, quali:
- aree esondabili di pertinenza del fiume Isonzo;
  - aree esondabili del torrente Corno e torrente Groina presso la confluenza del fiume Isonzo, e aree di pertinenza del torrente Piumizza;
  - aree di competenza dei corsi d’acqua minori;
  - aree di terrazzo alluvionale che delimitano il corso del fiume Isonzo, comprese le scarpate;
  - aree con depositi di materiali inerti.
- 5 bis L’attuazione dell’Area Strategica 8, è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute al punto 8 della Relazione Geologica allegata alla Variante n. 34 al Piano Regolatore Generale Comunale.
- 6 Nella tavola P.2 “Azzonamento” è indicato il perimetro dell’area di pertinenza dei pozzi dell’acquedotto cittadino. Entro tale zona è consentita unicamente la possibilità di realizzare un nuovo edificio, da destinare a uffici amministrativi, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- SLP max edificio: 2000 m<sup>2</sup>;
  - Superficie complessiva dell’intervento comprensiva degli edifici esistenti e delle pertinenze mq: 7800 m<sup>2</sup>;
  - H max: 9.00 m;
- L’intervento è anche subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- l’edificio dovrà essere sviluppato a est del fabbricato esistente, entro una fascia di larghezza max 90 m. dal ciglio stradale, parallela alla SS 351 - “Stradone della Mainizza”
  - le acque nere dovranno essere convogliate in una nuova condotta fognaria ed allontanate dall’area;
  - la nuova condotta fognaria dovrà connettersi alla rete esistente posta lungo lo stradone della Mainizza, con un nuovo braccio sulla medesima sede stradale;
  - le acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici e dai piazzali (ivi compresi i parcheggi) devono essere raccolte in una vasca di prima pioggia e successivamente smaltite secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia;
  - le aree parcheggi ed i piazzali dovranno essere localizzati entro una fascia parallela alla SS 351 - “Stradone della Mainizza”, di larghezza max 90 mt dal ciglio stradale e dovranno essere pavimentati e dotati di impianto disoleatore.

Restano ferme le prescrizioni di cui all’art.94 comma 4 del D.Lgs 16 gennaio 2008, n.4.

- 7 Le aree interessate da progetti di bonifica sono individuate nella tavola “A.3 -Vincoli e fasce di rispetto”.  
Entro dette aree qualsiasi intervento edilizio e/o cambio di destinazione d’uso, dovrà essere preceduto dalla modifica del progetto di bonifica già approvato.
- 8 I prati stabili sono formazioni erbacee, costituite da un numero elevato di specie vegetali spontanee, che non hanno mai subito il dissodamento e vengono mantenute solo con operazioni di sfalcio ed eventuale concimazione.
- 9 Sono inserite nell’apposito inventario della Regione FVG, a cui è necessario fare riferimento, le superfici prative che sono caratterizzate dalle tipologie vegetazionali elencate nell’Allegato A della L.R. 9/2005 e/o che derivano da interventi compensativi e riduzioni in pristino, purché:
- ricadano nei territori di pianura dei Comuni elencati nell’Allegato B della L.R. 9/2005;
  - presentino una pendenza media non superiore al 10 per cento;
  - ricadano in siti Natura 2000 oppure, all’esterno di tali siti, ricadano nelle zone E ed F (o comunque in zone di tutela ambientale-paesaggistica) dei Piani regolatori generali comunali esecutivi al 28/07/2012;
  - non derivino da coltivazione effettuata successivamente all’1/1/1992 (condizione valida esclusivamente per le superfici associate alla tipologia indicata come “Arrenatereti” nell’allegato A, punto B1 della L.R. 9/2005);
  - non derivino da ritiro dei seminativi dalla produzione;
  - non ricadano in zone interessate da opere idrauliche.
- 10 Sulle superfici inserite nell’inventario della Regione FVG dei prati stabili naturali di pianura non è ammesso:
- a) ridurre la superficie tutelata;
  - b) effettuare trasformazioni colturali, modificazioni del suolo, livellamenti del terreno, scavi, riporti o depositi di materiale;
  - c) dissodare, alterare il cotico, seminare specie non appartenenti all’associazione vegetale interessata;
  - d) piantare specie arboree o arbustive;
  - e) irrigare (ad eccezione dei prati associati alle tipologie B e C indicate nell’Allegato A della L.R. 9/2005).
- 11 Sulle superfici inserite nell’inventario della Regione FVG dei prati stabili naturali di pianura è ammesso:
- a) concimare purché con le modalità indicate nell’Allegato C della L.R. 9/2005;
  - b) pascolare purché non si causi degrado o alterazione della tipologia di prato stabile naturale.



- 12 La cubatura generata dall'estensione del prato, in relazione alla zona omogenea di appartenenza, può essere compensata in altre aree agricole di proprietà.
- 13 Il perimetro di una formazione prativa inserita nell'inventario dei prati stabili naturali può essere modificato (mediante esclusione o variazione) in ogni tempo, qualora non presenti più i requisiti previsti dall'art. 2 della L.R.9/2005 oppure non rientri nell'ambito di applicazione definito all'art. 3, secondo le modalità previste dall'art. 6 bis della legge stessa. Nelle aree svincolate dalla destinazione a prato stabile è ammessa la realizzazione di interventi aventi destinazione d'uso e parametri edilizi compatibili con le previsioni del Prg per la zona di appartenenza del prato.
- 14 Fatte salve le definizioni di cui all'art. 2 e le disposizioni comuni indicate all'art. 8 delle Norme di attuazione vigenti del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, nelle aree sottoposte a vincolo geologico e idraulico di grado medio (P2), elevato (P3) e molto elevato (P4), così come individuate nelle tavole di analisi A.13 e A.14, è consentita rispettivamente l'esecuzione degli interventi dettati dagli Articoli 9, 10 e 11 delle Norme di attuazione vigenti del PAI, cui si rimanda per i dovuti approfondimenti.  
Per le sole aree soggette a pericolosità geologica e idraulica moderata (P1), ai sensi dell'Art. 12 delle Norme di attuazione vigenti del PAI, il piano di calpestio dei fabbricati deve essere sopraelevato di almeno 50 cm dalla quota media del terreno sistemato o del marciapiede (nel computo dell'altezza del fabbricato non si tiene conto di tale sopraelevazione); per gli edifici esistenti è possibile derogare da tali prescrizioni adottando le opportune precauzioni che dovranno essere giustificate in uno specifico elaborato mediante approfondite valutazioni dei fenomeni esondativi e/o di allagamento e mediante adeguate soluzioni tecniche. Non sono ammessi locali seminterrati ed interrati.  
Per le aree soggette a pericolosità idraulica (F), così come individuate nella tavole di analisi A.14, valgono le disposizioni di cui agli Articoli 13, 14 e 15 delle Norme di attuazione vigenti del PAI, cui si rimanda per i dovuti approfondimenti.  
Nelle zone di attenzione, valgono le disposizioni di cui all'art. 5 delle Norme di attuazione vigenti del PAI.

## **Art. 45 Impianti tecnologici sul territorio comunale**

- 1 Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle destinazioni d'uso delle zone stabilite dallo strumento urbanistico generale vigente e dalle relative prescrizioni normative, è consentita l'installazione di impianti tecnologici di interesse collettivo e di infrastrutture energetiche e di comunicazioni (cavi e condotti a rete necessari per la distribuzione dei servizi canalizzati telefonici, gasdotti, oleodotti, elettrodotti, fognatura, acquedotto) necessarie all'attraversamento, allacciamento e/o distribuzione di tali infrastrutture, nonché dei relativi manufatti per l'esercizio degli stessi.

Le aree private soggette ad esproprio sono individuate nella tavola P.8 - Servizi da espropriare e da acquisire.

*Ibis Stralciato con Variante n. 39*

- 2 Gli impianti di telefonia mobile sono disciplinati da apposito regolamento comunale.

- 3 Nelle zone dello strumento urbanistico ricomprese entro il perimetro dell'ARIA n.19 fiume Isonzo e nelle zone agricole E2 ed E4, il progetto deve essere accompagnato:

- a) descrizione delle opere progettate con riferimento alle aree interessate;
- b) descrizione dei lavori necessari alla realizzazione del progetto, con particolare riferimento ad aree da occupare, opere provvisorie, tempi e modalità di attuazione, ecc.;
- c) analisi delle componenti naturali e ambientali dei territori interessati;
- d) valutazione degli effetti prodotti o indotti sulle diverse componenti naturali ed ambientali (vegetazionali, faunistici, ecc.);
- e) descrizione degli accorgimenti e delle misure da adottare per annullare gli effetti negativi prodotti o indotti dalla realizzazione del progetto.

- 4 Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di piano, sono consentiti interventi motivati da esigenze funzionali riconosciute dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento funzionale e lo svolgimento dell'attività in atto.

*5 Stralciato con Variante n. 10*

- 6 Il Prg dovrà recepire per quanto di competenza le prescrizioni che emergeranno dai piani di settore redatti ai sensi delle leggi in vigore.

## **Art. 46 Attività commerciali – Settori merceologici**

- 1 *Stralciato con Variante n. 24*
- 2 *Stralciato con Variante n. 14*
- 3 *Stralciato con Variante n. 14*
- 4 Nelle diverse zone omogenee, laddove è compatibile una nuova attività commerciale di dimensione superiore in metri quadrati di SLP, sono comunque ammesse le categorie dimensionali di ordine inferiore in metri quadrati di SLP, facendo riferimento allo stesso settore merceologico.
- 5 Nelle zone omogenee di categoria A e B, in presenza di edifici o porzioni di edifici aventi destinazione d'uso commerciale alla data di adozione del Prg, è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso commerciale anche con interventi sino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.  
Il relativo utilizzo commerciale è ammesso con l'inserimento di nuove attività, comunque entro i limiti dimensionali della superficie di vendita già autorizzata, risultante dall'atto autorizzativo edilizio e da quello commerciale, alla data di adozione della Variante n.5 (03.04.2002)  
Per gli immobili di cui sopra, nelle Zone omogenee A e B, sono consentite le attività commerciali di cui all'art.4 punto 5A1, punto 5A2, punto 5A3 e punto 5A4.  
Per gli edifici del Patrimonio gli interventi devono rispettare le prescrizioni riportate al precedente art.13.
- 6 E' ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino al limite massimo previsto per gli esercizi di cui all'art.5 punto A2 per le attività commerciali esistenti in zona A - Città antica e castello, già autorizzate alla data di adozione della Variante n.14 (20 luglio 2005) per una superficie di vendita compresa tra i 400 e gli 850 mq.  
Rispetto a quanto disciplinato al precedente art. 6 comma 6 ter le aree da riservare a parcheggio sono ridotte del 50%.

**Art. 47 Norme abrogate**

- 1 Con l'entrata in vigore del presente Prg. sono abrogate le disposizioni del Prg precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

## **Art. 48 Norme transitorie**

- 3 Le aree soggette a Piani attuativi, approvati in data anteriore all'approvazione del presente Prg individuati nell'apposita tavola "Strumenti esecutivi vigenti", sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Attuativi per il periodo di validità degli stessi (10 anni).
- 4 Per i PRPC adottati anteriormente all'adozione della Variante n.10 (7 aprile 2004) permangono le norme tecniche di attuazione vigenti a tale data.
- 5 Alla scadenza dei PRPC entreranno naturalmente in vigore le norme del Prg.

## **Art. 49 Consultazione delle tavole di Piano**

- 1 Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di piano prevale l'informazione delle tavole di dettaglio sulle tavole di scala d'insieme.

**Titolo VIII**  
**Elaborati del Prg**

## **Art. 50    Elaborati del Prg**

### ***Materiali di analisi:***

- A.1 - Atlante Urbano, indagine sulla città costruita (Quaderno in formato A3) - Individuazione unità di rilievo (tavola in scala 1:5.000)
- A.2 - Stato di attuazione del Piano Vigente (Tavola di sintesi in scala 1:5.000)
- A.3- Vincoli e fasce di rispetto (Tavola in scala 1:5.000)
- A.4- Edifici pubblici con più di settant'anni, (Tavola in scala 1:5.000)
- A.5- Servizi esistenti (Tavola in scala 1:5.000)
- A.6- Aree e demani pubblici (Tavola in scala 1:5.000)
- A.7- Rete di distribuzione del gas e rete elettrica (Tavola in scala 1:5.000)
- A.8- Rete fognaria e rete idrica, (Tavola in scala 1:5.000)
- A.9- Aree edificate ed urbanizzate (Tavola in scala 1:5.000)
- A.10 - Interventi pubblici in corso di realizzazione o programmati (Tavola in scala 1:5.000)
- A.11 - Indagine sulle aree produttive e artigianali: localizzazione. (Tavola in scala 1:5.000)
- A.12 – Mosaico dei PRG (Gorizia e Comuni contermini) (Tavola in scala 1:25.000)
  - Indagine sulle aree produttive e artigianali: schede di sintesi sulle attività rilevate e parere dell'Azienda per i Servizi Sanitari n.2 "Isontina". Circolare della Segreteria Generale della Giunta Regionale 2.7.90 n.3 "Criteri per la pianificazione urbanistica comunale degli insediamenti industriali – artigianali" (quaderno in formato A4)

### ***Relazioni di sintesi***

- Le indagini del Piano, 1997 (2 quaderni in formato A4)  
Allegato alle indagini del Piano. Indagine sulla qualità degli edifici - schede per isolato e parte di città con individuazione e classificazione di tutti edifici esistenti secondo la qualità storica, ambientale, architettonica e rilievo fotografico (estratti). Quaderno in formato A3.

### ***Studio degli aspetti vegetazionali, paesaggistici ed agricoli a supporto della variante generale al Piano Regolatore.***

- Relazione di analisi della Carta della Vegetazione
- Relazione di analisi della Carta delle Unità Paesaggistiche
- Relazione agronomica e della Carta della Classificazione Socio Economica delle aziende agricole
- Relazione di analisi della Carta dei terreni agrari
- Proposta di normativa per le zone agricole
- Carta della Vegetazione – Tavola in scala 1:5.000
- Carta delle Unità Paesaggistiche – Tavola in scala 1:10.000
- Carta delle strutture Primarie – Tavola in scala 1:10.000



- Carta della classificazione Socio Economica delle aziende agricole – Tavola in scala 1:10.000
- Carta dei terreni agrari – Tavola in scala 1:20.000
- Carta della Zonizzazione agricola – Tavola in scala 1:10.000

### ***Materiali di progetto***

#### *1. Elaborati grafici*

- P.1.1 - Rappresentazione schematica della strategia del Piano: Individuazione degli ambiti
- P.1.2 - Rappresentazione schematica della strategia del Piano: Elementi strutturali e obiettivi strategici
- P.2 - Azzonamento, (tavola in scala 1:5.000)
- P.3 - Il Patrimonio della città, (tavola in scala 1:5.000)
- P.4 - Il Patrimonio della città: (Area centrale, tavola in scala 1:2.000)
- P.5 - Città antica e Castello: elementi di vincolo, (tavola in scala 1:1.000)
- P.6 - Il sistema della viabilità e della mobilità, (tavola in scala 1:10.000)
- P.7 - Strumenti esecutivi vigenti (tavola in scala 1:5.000)
- P.8 – Servizi da espropriare e da acquisire (tavola in scala 1:5.000)
- P.9 – Ambito di valorizzazione dell’Isonzo

#### *2. Elaborati normativi*

- Relazione illustrativa (quaderno in formato A4)
- Relazione Rappresentazione schematica delle strategie del Piano (Riserve regionali)
- Relazione sulla reiterazione dei vincoli (quaderno in formato A4)
- Relazione condizioni e limiti di flessibilità del Prg (quaderno in formato A4)
- Norme tecniche di attuazione (quaderno in formato A4)
- Allegati alle Norme:
  - 1 - Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive (quaderno in formato A4)
  - 2 - Schede normative (quaderno in formato A4)

### ***Altri materiali allegati***

#### *Relazione geologica per la variante generale al Piano Regolatore Generale*

- Relazione di analisi
- Relazione di sintesi e norme di carattere geologico
- All.1 – Carta geomorfologica e geolitologica. Tavola in scala 1:10.000
- All.2 – Carta delle pericolosità reali e potenziali e della vulnerabilità all’inquinamento della falda freatica e degli acquiferi sottostanti. Tavola in scala 1:10.000
- All.3 – Carta della zonizzazione geologico tecnica. Tavola in scala 1:10.000