

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

Provincia di Pordenone

COMUNE DI FIUME VENETO



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N° 51

ALLEGATO N. 2

ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE CON EVIDENZIATI I PUNTI IN VARIANTE

Progettista e responsabile del procedimento architetto Piero Pilloni

ESTRATTO DEGLI ARTICOLI

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE	4
ART. 1 ELABORATI DEL PRGC	4
ART. 2 APPLICAZIONE DEL PRGC	4
ART. 3 TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	4
ART. 4 INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE NORME E LORO ATTUAZIONE	4
ART. 5 PARAMETRI – INDICI URBANISTICI.....	5
ART. 6 DEFINIZIONI	6
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRGC	6
ART. 7 STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	6
TITOLO III.....	6
MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	6
ART. 8 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	6
ART. 9 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A1 RESTAURO"	6
ART. 10 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A2 CONSERVAZIONE TIPOLOGICA"	6
ART. 12 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B0"	6
ART. 13 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B1"	6
ART. 14 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B2"	6
ART. 15 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B3"	6
ART. 18 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C0"	6
ART. 19 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C1"	6
ART. 20 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D2"	6
ART. 21 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D3"	6
ART. 23 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D6"	6
ART. 25 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E4.a" AGRICOLA di tutela dei corsi d'acqua	6
ART. 26 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E4.b" AGRICOLA PAESAGGISTICA	6
ART. 28 ANNESSI ED EDIFICI ESISTENTI IN ZONA "E"	6
ART. 29 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "H2"	6
ART. 30 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "H3"	6
ART. 37 ZONA "R5" - EX COTONIFICIO "ISOLA DEL FIUME "	6
ART. 38 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "S" - ATTREZZATURE E SERVIZI	6
ART. 40 ZONE PER LA VIABILITA' E PARCHEGGI	6
ART. 43 ZONE DI RISPETTO DEGLI SPECCHI D'ACQUA ARTIFICIALI E INFRASTRUTTURE IRRIGUE	6
ART. 46 NORME PARTICOLARI E DEROGHE	6
ALLEGATO IV – IL FIUME MEDUNA.....	6
ALLEGATO VIII – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DELLA VOLUMETRIA.....	6
A) VALORE DELLE OPERE DA CEDERE	6
B) VALORE DELLA VOLUMETRIA	6
VOLUME DA ASSEGNARE.....	6
DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO	6
Categoria A01 - restauro.....	6
Categoria A02 - conservazione tipologica	6
Categoria A03 - ristrutturazione edilizia	6
Categoria A04 – demolizione/ricostruzione	6
Categoria A03/4 – ristrutturazione edilizia – demolizione/ricostruzione	6
Categoria A05 – demolizione senza ricostruzione.....	6
Categoria A06 – edifici recenti	6
ALLEGATO IV	
ALLEGATO VIII	
ALLEGATO IX-A (introdotto con adozione Variante n° 49 al PRGC)	
ALLEGATO IX-B (introdotto con adozione Variante n° 49 al PRGC)	
<i>DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO intervento diretto ART.13 N.T.A.</i>	

MODIFICHE :
IN BARRATO
IN BLU
IN ROSSO

PARTI ELIMINATE
PARTI VARIANTE CON PROGETTO DI VARIANTE N° 49 AL PRGC
PARTI AGGIUNTE

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 1 ELABORATI DEL PRGC

Il Piano regolatore Generale Comunale di Fiume Veneto, redatto in conformità della ~~LR 52/91 e successive modifiche ed integrazioni, nonché degli artt. 39, 53, 58 (comma 4), 63 (commi 1/3/7/8/9), 66 (comma 2) della LR 5 del 23/2/2007,~~ **legislazione regionale vigente in materia** è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa (direttive di Piano);
- relazione di flessibilità;
- norme tecniche di attuazione;
- **elaborato degli obiettivi e strategie;**
- tavola del Piano Struttura (scala 1/10.000);
- tavole di Zonizzazione (scala 1/5000 e 1/2000).

~~Le tavole hanno sempre valore simbolico, Qualora si riscontrino incongruenze per quanto concerne la mancata corrispondenza fra tavole a scala diversa, va sempre considerato prevalente il contenuto espresso alla scala inferiore., mentre per la precisione dei parametri va sempre fatto riferimento a quanto accertato catastalmente.~~

ART. 2 APPLICAZIONE DEL PRGC

La disciplina urbanistica ed edilizia del Piano si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni contenute nelle presenti Norme e ~~nelle Planimetrie~~ **negli elaborati** di progetto.

ART. 3 TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia nel territorio comunale è soggetta alle presenti Norme e partecipa agli oneri ad essa relativi. L'esecuzione delle opere è di volta in volta subordinata a permesso e/o autorizzazione ~~del Sindaco~~ o a denuncia di inizio attività.

Le attività di trasformazione del suolo e degli edifici non sono possibili ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, ~~a meno che i richiedenti la trasformazione s'impegnino, con apposito atto, a realizzare lo stesso opere a loro propria cura o spese secondo le modalità concordate con l'Amministrazione~~ e da questa ritenute indispensabili in relazione all'intervento, **valgono le disposizioni di cui all'art. 22 comma 2 della L.R.19/2009 e successive modifiche ed integrazioni** L'Amm.ne può inoltre richiedere l'esecuzione di ulteriori interventi e/o migliorie nelle opere di urbanizzazione esistenti, anche se non in proprietà del richiedente ma in proprietà pubblica, qualora ritenute insufficienti e/o inadeguate.

ART. 4 INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE NORME E LORO ATTUAZIONE

L'interpretazione autentica delle presenti Norme spetta ~~al Sindaco, sentito il parere del progettista incaricato della redazione del Piano,~~ **al Consiglio Comunale** e la loro applicazione all'Ufficio Tecnico Comunale competente in materia.

ART. 5 PARAMETRI – INDICI URBANISTICI**- St: Superficie territoriale**

La superficie territoriale comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico ed è comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con l'esclusione di quelle destinate dal PRGC alla rete principale della viabilità.

Ai fini del computo della superficie territoriale vanno escluse le aree in essa comprese che siano 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.

- Sf: Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è costituita dalla parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Essa si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre nel computo sono comprese le aree a verde e parcheggio privato a servizio delle abitazioni.

- S1: Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- strade a servizio degli insediamenti
- strade pedonali e percorsi ciclabili
- spazi di sosta o di parcheggio pubblico
- fognatura, rete idrica, reti di distribuzione: dell'energia elettrica, del gas e del telefono
- illuminazione pubblica
- spazi di verde attrezzato pubblico.

- S2: Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- asilo nido e scuola materna
- scuola dell'obbligo
- attrezzature collettive civiche
- attrezzature collettive religiose
- spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
- spazi per il verde e lo sport e relativi impianti.

- It: Indice di fabbricabilità territoriale

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo e minimo, espresso in metri cubi, realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale.

- If: Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo e minimo, espresso in metri cubi, realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

- Dt: Densità territoriali

La densità territoriale esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie territoriale.

- Df: Densità fondiaria

La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie fondiaria.

- Su: Superficie utile

La superficie utile è la somma delle aree calpestabili dei singoli vani dell'alloggio, esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte non abitabili, eventuali spazi comuni.

- Sl: Superficie lorda

La superficie lorda di pavimento degli edifici è data dalla somma di tutte le superfici lorde dei locali interni, calcolate comprendendo tutte le strutture verticali interne e di tamponamento dell'edificio, e computate per singolo piano, fuori ed entro terra, dell'edificio stesso.

- Sc: Superficie coperta

E' la superficie che risulta dalla proiezione sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i porticati, le tettoie, le logge, e le verande, i corpi e gli elementi: per gli edifici ricadenti in zona residenziale gli sbalzi che superano m. 1,50, per fabbricati non residenziali ricadenti all'interno di zone diverse dalla residenza (agricola, artigianale, industriale e commerciale) gli elementi a sbalzo che superano m. 4,00. Sono esclusi dal computo della superficie coperta le parti dell'edificio

completamente al di sotto del piano di campagna o **seminterrati ove ammessi**, i cornicioni fino a 1,00 m e gli sporti di londa che non siano superiori a 1,50 metri.

- **Q: Rapporto di copertura (Sc/Sf)**

Esprime il rapporto fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate o da edificare e la superficie fondiaria.

- **Uf: Utilizzazione fondiaria (Sf/St X 100)**

Esprime il rapporto fra la superficie fondiaria riferita alle aree di pertinenza degli edifici e la superficie territoriale.

- **V: Volume edificabile**

E' il volume complessivo che si può realizzare sull'area edificabile, calcolato in base agli indici di edificabilità previsti dalle presenti Norme per ogni zona territoriale omogenea identificata.

Il volume edificabile comprende la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o da realizzare; esso è dato dal prodotto della superficie coperta della costruzione (calcolata piano per piano) per le rispettive altezze interpiano, comprese le parti contro soffittate o intercluse a struttura a vista. Dallo stesso computo sono esclusi:

- 1) il vuoto sanitario (solaio aerato con spessore fino a 45 cm) ed i sottotetti (al netto dei controsoffitti) con altezza media inferiore a 1,80 metri;
- ~~2) le cabine elettriche e telefoniche e di distribuzione del gas;~~
- ~~3) 2) i vani ascensore esterni, ed i locali extra corsa, i volumi tecnici;~~
- ~~4) gli impianti tecnologici;~~
- ~~5) le tettoie, portici e le verande e buccole e simili a chiusura totale o parziale di poggiali e terrazzi a protezione di ingressi;~~
- ~~6) 3) le autorimesse realizzate completamente fuori terra nel limite di superficie stabilito dalla (L. 122/89) con altezza massima, all'intradosso del solaio piano, o media per le coperture a falde, di 3,00 metri, ove consentito, per accessori funzionali e/o per il tempo libero, esclusi gli interventi ex novo che realizzano i seminterrati con la medesima destinazione;~~
- ~~7) 4) lo spessore delle murature perimetrali e dei solai;~~
- ~~8) 5) i vani scala comuni.~~

Non sono considerati ai fini del volume, altresì, le cabine elettriche, telefoniche e di distribuzione del gas.

Ai fini dell'applicazione della L. n. 122/1989, il volume dell'edificio si calcola con il sistema del "vuoto per pieno", ovvero: superficie coperta (SC) x altezza del fabbricato (H)=volume (V).

- **D: Distanze**

a) **Distanza dai confini di proprietà:**

è la distanza **minima tra il confine e la**, ~~misurata a partire dai confini di proprietà ed in direzione perpendicolare al confine, fino alla~~ proiezione orizzontale della costruzione o della superficie coperta dell'edificio **compresi gli sbalzi che superano i m 1,50.**

b) **Distanza tra le costruzioni:**

è la misura minima ~~del segmento intercorrente in ogni punto e direzione~~ tra la proiezione orizzontale di due edifici; **dove non prevista da norma di zona si applica questo disposto dal Codice Civile.** ~~posti su fondi finitimi, anche non confinanti ossia separati tra loro da una striscia di terreno appartenente a terzi o posti a dislivello. Il Piano stabilisce eventuali maggiori distanze tra costruzioni o/o edifici, antistanti o meno.~~

c) **Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:**

è la **minima distanza tra veduta e parete di edificio antistante. Veduta e parete sono antistanti quando la parete ricade nella proiezione ortogonale della veduta.** ~~ortogonale minore, valutata in metri lineari sul piano orizzontale, tra le proiezioni verticali delle pareti. La distanza va misurata con riferimento ad ogni singolo piano e ad ogni punto dei fabbricati, non alle sole parti che si fronteggiano, ancorché solo una porzione della parete si trovi a distanza minore da quella prescritta, e si applica a tutte le pareti finestrate, non solo a quella principale. La continuità della parete non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazzo, loggia o balconi, né da sguinci o lesene di profondità inferiore a 150 cm, o anche di profondità maggiore ove dal punto di vista strutturale o funzionale sia comunque riconoscibile un'unica parete.~~

~~L'obbligo del rispetto della distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate vige:~~

Sono esclusi dal computo gli aggetti senza corpi chiusi.

La previsione di distanza non è applicata:

- negli interventi di recupero;
- verso e tra edifici per servizi ed accessori la cui altezza massima è di m 3,00;
- ~~— nel caso in cui una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata;~~
- ~~— laddove le due pareti considerate non siano in posizione parallela;~~
- ~~— quando la nuova costruzione sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella delle finestre antistanti;~~
- ~~— quando solo su un tratto di parete è presente una finestra, tutta la parete si intende finestrata;~~
- ~~— quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito;~~
- ~~— in caso di nuova costruzione in ampliamento o/o sopraelevazione;~~
- ~~— tra edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.~~

Sono ammesse distanze inferiori a 10 m nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.A. con previsioni planivolumetriche.

- **H: Altezze**

Per gli edifici a destinazione residenziale:

l'altezza massima si misura dalla quota del piano di riferimento sino all'intradosso del solaio di copertura del piano abitabile più alto (eventuali controsoffittature non costituiscono "solaio" di copertura).

Per gli edifici a destinazione produttiva:

l'altezza massima si misura sulla facciata più alta, partendo dal piano di riferimento sino all'intradosso degli elementi di copertura.

Per gli annessi alla residenza posti a confine:

l'altezza massima va calcolata al colmo della copertura e non secondo la media.

Per tutti i tipi di edifici:

per coperture inclinate o a volta si considera come quota massima quella risultante dalla media fra la quota di imposta e la quota del colmo.

ART. 6 DEFINIZIONI

- Area di pertinenza urbanistica ~~saturo~~

~~Ogni volume edilizio esistente o da realizzare determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente in applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.~~

L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria. Valgono le disposizioni di cui all'art.33 della L.R.19/2009 e successive modifiche ed integrazioni

- Unità edilizia

Unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dalla sua "area di pertinenza" e dalle eventuali altre pertinenze. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime, in tal caso l'unità edilizia coincide con l'edificio

~~Per unità edilizia si intende una costruzione composta che evidenzia un'unitarietà dalle fondamenta al tetto, isolata o aggregata, solitamente dotata di accesso e di sistema di distribuzione interna autonoma (edificio unifamiliare, a schiera, in linea, a corte, a blocco; edificio accessorio alla residenza, deposito, magazzino; capannone).~~

- Edificio accessorio alla residenza

Per edifici accessori alla residenza si intendono le costruzioni ad uso non abitativo, aderenti o non aderenti all'edificio principale o anche indipendenti, ma comunque pertinenti all'edificio **principale residenziale** (autorimesse, cantine, lavanderie, depositi, etc.).

- Volume tecnico

Opere edilizie che sporgono dal volume dell'edificio, completamente prive di una propria autonomia funzionale anche potenziale, strettamente necessarie a contenere gli impianti, a servizio e per esigenze tecnico-funzionali di una costruzione.

~~Per volumi tecnici si intendono i volumi che sporgono dal volume dell'edificio, quali: scale esterne aperte, prosecuzioni di vani scala per dare accesso alla copertura, vani extra corsa di ascensori, canne fumarie e camini.~~

~~Si considerano volumi tecnici anche i rivestimenti esterni delle murature perimetrali per contenimento energetico.~~

- Piano di riferimento

È il piano determinato dalla quota media del terreno naturale del lotto d'intervento incrementato di 15 cm .

~~È il piano orizzontale alla cui quota deve essere realizzato il piano di calpestio del vano abitabile più basso.~~

~~Tale piano è definito ad una quota compresa tra lo zero (riferito alla quota del marciapiede) e più 45 centimetri, anche quando sotto il solaio del vano abitabile più basso ci sia un vano accessorio alla residenza.~~

~~In mancanza del marciapiede si fa riferimento alla quota della mozzoria della via pubblica e privata, aumentata di 15 cm; in mancanza anche di tale riferimento ci si riferisce alla quota media naturale del terreno.~~

Nel caso di edifici che per esigenze idrogeologiche debbano essere sopraelevati rispetto alla quota del terreno naturale, il piano di riferimento corrisponde alla quota del piano di calpestio ~~del vano abitabile più basso.~~

- Ciglio stradale o confine stradale

Si definisce ciglio o confine stradale, a seconda dei casi di conformazione del terreno:

- 1) la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando sono transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, argine e simili);
- 2) il ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o del piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

- Seminterrati

I piani seminterrati sono intesi quelli che avendo il pavimento sotto la quota del terreno, hanno l'intradosso del solaio di copertura ad una quota, misurata sulla linea di stacco dall'edificio, uguale o superiore a metri 0,60 dalla quota del terreno di progetto. Tale altezza fuori terra deve interessare almeno il 50% del perimetro del piano seminterrato, in modo tale che possano conseguentemente essere ricavate le aperture necessarie all'aerazione ed all'illuminazione naturali. La destinazione d'uso dei vani interrati dovrà essere esclusivamente pertinenziale, accessoria (garage, cantina, ripostiglio, magazzino, ecc.)

~~— Fondi agricoli funzionalmente contigui~~

~~Limitatamente alle zone agricole individuate dal Piano, si configurano fondi funzionalmente contigui a quello interessato dall'edificazione, quelli che risultino compresi nella superficie aziendale e sotto il profilo dell'attività agricola.~~

- Lotto edificatorio aziendale

Corrisponde alla totalità della superficie destinata agli edifici dell'azienda (residenza, uffici, locali accessori e di servizio, depositi, magazzini, stalle, scuderie, altre attività legate all'azienda), comprendendo le pertinenze, la viabilità, le aree di manovra e parcheggio, il verde connettivo. Sono esclusi i terreni produttivi.

- Allevamento a carattere familiare

Si considera allevamento a carattere familiare quello con una presenza di capi di bestiame alimentati totalmente con prodotti derivanti dalla coltivazione dei fondi dell'azienda e che non superi il valore massimo di 5 UBA.

- Allevamento a carattere industriale

Si considera allevamento a carattere industriale quello con bestiame alimentato parzialmente o totalmente con prodotti non derivati dalla coltivazione dei fondi d'azienda e che superino i 50 UBA (Unità Bestiame Adulta).

- UBA Unita' Di Bestiame Adulto

E' l'unità di misura della consistenza di un allevamento, che rapportata alla S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) o alla S.f. (Superficie foraggera) consente di determinare la densità dell'allevamento stesso.

La consistenza in UBA di un allevamento si ottiene applicando al numero dei capi presenti in azienda degli appositi coefficienti legati all'età ed alla specie degli animali che sinteticamente si riportano:

-TORI, VACCHE, ALTRI BOVINI > 2 anni: 1 UBA

-BOVINI DI ETA' >6 mesi <2 anni: 0,6 UBA

-OVINI, CAPRINI: 0,15 UBA

- Conservazione Tipologica :

Riguarda edifici di interesse storico-ambientale. Per essi lo strumento urbanistico prevede interventi di recupero orientati comunque a conservare gli aspetti fondamentali della tipologia edilizia. Per gli edifici compresi in questa zona sono consentite le opere finalizzate ad assicurarne la funzionalità, nonché la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici desumibili dagli elaborati di piano e dallo studio filologico contenuto nel progetto.

L'intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino documentato di parti demolite o alterate; il rinnovo degli elementi costitutivi di cui sia dimostrato lo stato d'alterazione e degrado; l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento dovrà garantire il massimo fattore di reversibilità per le nuove opere ammesse. € Valgono altresì le seguenti prescrizioni e possibilità operative:

1 - inserimento di strutture e realizzazione di opere atte ad assicurare l'idoneità statica dell'edificio, anche tramite la puntuale sostituzione degli elementi costitutivi € che versano in uno stato d'irreversibile degrado;

- 2 - costruzione interna all'edificio di servizi igienici, vano scala e ascensore in posizioni tali da non costituire fattore di grave alterazione ai caratteri distributivi originari;
- 3 - costruzione di divisori interni, eseguiti con strutture leggere, legate alle nuove destinazioni d'uso ammesse;
- 4 - restauro dei fronti con ripristino dei fori originari ove alterati o tamponati e possibilità di integrare le aperture originarie rispettandone gli allineamenti e le soluzioni compositive;
- 5 - risanamento e recupero, ove possibile, dell'impianto strutturale orizzontale e di copertura, con conseguente recupero di travi, tavolato, arcarecci, pianelle, coppi, ecc..;
- 6 - risanamento, ripristino, ove possibile, dei collegamenti, originari quali: scale, ballatoi, androni, portici e loro caratteristiche costruttive e di finitura;
- 7 - conservazione dell'impianto strutturale verticale con la possibilità di apportare modifiche ai fori sulle pareti interne rispettando gli allineamenti e le soluzioni compositive, e limitatamente alle nuove esigenze organizzative;
- 8 - obbligo di eliminare le superfetazioni, intese come parti aggiunte e prive di interesse;

Per le definizioni qui non contemplate si fa riferimento a quelle stabilite dalla normativa regionale vigente e/o dal nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRGC

ART. 7 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

CRITERIO GENERALE

Tutti gli edifici o parti di essi, con le relative aree di pertinenza, schedati, catalogati e vincolati (tipologicamente/architettonicamente/ambientalmente) con la Variante generale n. 16 rimangono allo stesso modo vincolati e tutelati con le modalità di recupero già definite nella Variante generale n. 16, anche se con la presente Variante n. 24 – 26 rientrano in zone territoriali omogenee diverse da quelle previste dalla stessa Variante n. 16.

A) ATTUAZIONE DIRETTA E/O INDIRETTA

Gli strumenti di attuazione delle previsioni di Piano sono i seguenti:

- Denuncia inizio attività
- Autorizzazione
- Permesso di costruire
- Piano Attuativo **Comunale** di iniziativa pubblica o privata.

Per gli interventi a carattere commerciale si farà inoltre riferimento al:

- Piano del settore del Commercio.

B) ATTUAZIONE CONVENZIONATA

Oltre a quanto stabilito per le zone "A2" e "B0", **le indicazioni di Piano si attuano attraverso Permesso di Costruire Convenzionato:**

- per le "aree assoggettate a PA, con n°" (ex art. 13 punto 4 lettera h della var. n. 16);
- per gli "ambiti a destinazione impropria entro zone residenziali" (ex perimetri di PA della var. n. 16);
- ~~nonché per~~ alcuni "ambiti" individuati nelle diverse zone omogenee "A", "B", "D" ed "Rn" (indicati nella cartografia di piano o nelle presenti Norme)
- **gli interventi di cui all'art. 27 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E6" AGRICOLA PRODUTTIVA – PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI, LETT. (B)**

~~Le indicazioni di Piano si attuano attraverso:~~

~~Permesso di Costruire Convenzionato~~ (come di seguito formulato):

1. Sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato:
 - a) Gli edifici con caratteristiche di particolare interesse tipologico o documentale e/o ambientale;
 - b) Le aree libere, o parzialmente edificate, che possano essere oggetto di opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico o privato.
 - c) **Gli interventi di cui all'art. 27 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E6" AGRICOLA PRODUTTIVA – PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI, LETT. (B)**
2. Gli edifici e le aree di cui ~~al punto precedente~~ **ai punti precedenti a) e b)**, sono graficamente individuati nella cartografia di Piano con appositi simboli e con una perimetrazione d'ambito. Gli edifici possono essere inseriti in ogni tipo di zona omogenea, mentre gli ambiti perimetrati possono interessare tutte le zone omogenee, ad esclusione di quelle la cui attuazione è soggetta a PA.
3. La documentazione per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, che dovrà essere approvata ~~dal Consiglio comunale~~ **dalla Giunta comunale in seduta pubblica**, prevede:
 - 1) il Progetto

2) la Convenzione.

Il Progetto

3.1.a il progetto che riguarda "gli edifici con caratteristiche di particolare interesse tipologico o documentale e/o ambientale" e gli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 27 dovrà prevedere, oltre agli elaborati "tradizionali", anche una serie di elaborati che consentano di evidenziare le relazioni tra l'edificio (con le sue pertinenze) ed un suo significativo contesto.

3.1.b il progetto che riguarda "edifici ed aree per le quali si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse privato e/o pubblico", dovranno evidenziare, con gli elaborati di progetto:

- il contesto dell'area in cui si collocano
- la relazione con la rete delle opere pubbliche esistenti
- le caratteristiche delle opere di urbanizzazione previste.

La Convenzione

3.2.a la convenzione che riguarda gli edifici di cui al precedente punto 3.1.a, dovrà disciplinare, con la tipologia d'intervento e le caratteristiche dei materiali previste dal progetto, le eventuali modalità attraverso le quali si evidenzia l'interesse pubblico

3.2.b la convenzione che riguarda la realizzazione degli interventi previsti al precedente punto 3.1.b, dovrà disciplinare i criteri, le caratteristiche ed i tempi per la realizzazione delle opere, nonché le modalità per eventuali cessioni al Comune nel caso risultino di interesse pubblico, di aree e/o opere. Tali opere potranno configurarsi anche come un riconoscimento in cubatura, proporzionato al valore delle stesse opere, come da allegato VIII alle presenti norme, che comunque potrà al massimo corrispondere al 20% della cubatura massima ammissibile.

Destinazioni d'uso:

Negli edifici e negli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse per la zona alla quale i singoli edifici ed ambiti appartengono.

Categorie d'intervento:

Per ogni singolo edificio ed in ogni singolo ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato sono consentite le categorie d'intervento previste per la zona entro la quale edificio ed ambito è inserito.

Attuazione:

Gli interventi in edifici ed ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato sono subordinati alla presentazione della documentazione di cui al precedente punto 3).

Per i singoli edifici (punto 3.1.a), con l'approvazione del Progetto e della Convenzione, da parte ~~del Consiglio comunale~~ della Giunta comunale in seduta pubblica e come da art. 25 della L.R. 5/2007 e s.m.i., viene rilasciato il Permesso di Costruire.

Nel caso di ambiti che prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio di un insieme di più e/o diversi edifici, il progetto edilizio riguardante i fabbricati potrà essere sostituito con un "planivolumetrico". In questo caso (punto 3.2.a), dopo l'approvazione di Progetto e Convenzione, da parte ~~del Consiglio comunale~~ della Giunta comunale in seduta pubblica e come da art. 25 della L.R. 5/2007 e s.m.i., il Permesso di Costruire sarà successivamente rilasciato per ogni singolo progetto.

Parametri urbanistici ed indici edilizi:

Per i casi di cui al precedente punto 1.a) e 1.b) indici e parametri edilizi e urbanistici sono quelli della zona entro la quale è individuato l'edificio e/o l'ambito.

Per ogni singolo edificio inserito nell'ambito è possibile recuperare tutta la volumetria esistente, anche se superiore a quella stabilita dagli indici di piano relativi alla zona di appartenenza.

TITOLO III

MODALITA' DI ATTUAZIONE

ART. 8 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Ai fini degli interventi previsti e delle trasformazioni consentite dal Piano, il territorio comunale di Fiume Veneto è suddiviso in zone territoriali omogenee, come di seguito elencate:

zone con prevalente destinazione residenziale:

- zone "B0" di pregio storico
- zone "B1" di centro urbano
- zone "B2" di completamento
- zone "B3" estensive
- zone "C0" di espansione con Piano Attuativo convenzionato esistente
- zone "C1" di nuova espansione
- zone "Vp" di verde privato

zone a vincolo speciale:

- zone "A1" con vincolo della sovrintendenza
- zone "A2" con vincolo tipologico
- zone "A7" di pertinenza dei manufatti classificati "A2"
- zone di interesse archeologico
- zone di recupero ambientale "Rn"

zone di uso e di interesse pubblico:

- zone pubbliche "S"
- zone di servizio alla viabilità
- zone di rispetto dei corsi e degli specchi d'acqua
- zona di rispetto "Bosco Marzini" (S.I.C. IT3310011)

zone con prevalente destinazione agricola:

- zone agricole produttive "E6"
- zone agricole paesaggistiche "E4b"
- zone agricole di tutela "E4a"

zone a destinazione prevalentemente commerciale:

- zone "H" esistenti e di nuova individuazione

zone a prevalente destinazione produttiva:

- zone "D2" per insediamenti produttivi
- zone "D3" per insediamenti singoli
- zone "D6" per insediamenti produttivi e commerciali esistenti
- zone "DP" per parcheggi di pertinenza
- zone "Vd" per verde di pertinenza degli insediamenti produttivi

zone a vincolo di rispetto:

- rispetto cimiteriale
- rispetto punto di captazione acquedotto
- rispetto impianto di depurazione
- rispetto dalle linee dell'elettrodotto

- rispetto dalla viabilità
- rispetto dagli allevamenti industriali
- rispetto dalle aree archeologiche
- rispetto ambientale (~~DDL 490 e s.m.i.~~) **D.Lgs. 22 01 2004 n.42 e s.m.i..**

ART. 9 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A1 RESTAURO"

Sono così definite le zone del territorio comunale sulle quali insistono edifici storici con valore architettonico - artistico - urbanistico - ambientale, già classificati (o anche solo proposti a classificazione) dall'ex legge N. 1089 del 1/6/1939 e s. m. i., quali: chiese, capitelli, oratori, edifici pubblici con oltre cinquanta anni, ville storiche e assimilabili.

DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone A1 sono ammesse le destinazioni di seguito elencate e solo se compatibili con l'edificio da restaurare

Attività di culto

Residenziale

Alberghiera e ricettivo - complementare

Direzionale

~~Opera pubblica~~

~~Opera~~ **Attività di interesse pubblico - sociale – culturale – e per l'istruzione**

Commercio ed artigianato artistico e di servizio

Attività per lo sport e il tempo libero ,

Uffici pubblici e privati

CATEGORIE DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Restauro

ATTUAZIONE

Gli interventi in zona "A1" si attuano tramite Permesso di Costruire, previo ottenimento di nulla osta da parte della competente Sovrintendenza ai B.A.A.A.S.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Per le zone "A1" parametri ed indici sono sostituiti dalle prescrizioni contenute nell'Allegato VII delle presenti N.T.A. "Prescrizioni particolari per gli interventi nelle zone A".

ART. 10 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A2 CONSERVAZIONE TIPOLOGICA"

Sono così definite le zone del territorio comunale in cui insistono edifici e manufatti di interesse storico-documentale, architettonico, artistico, urbanistico, ambientale meritevoli di tutela e valorizzazione.

DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone A2 sono ammesse le destinazioni di seguito elencate e solo se compatibili con la presente categoria di intervento:

Residenziale
 Artigianale di servizio
 Alberghiera e ricettivo - complementare
 Direzionale
 Commerciale ~~al minuto~~ **al dettaglio;**
~~Opera pubblica~~
~~Opera~~ **Attività di interesse pubblico - sociale – culturale e per l'istruzione**
Artigianato artistico e di servizio
Attività per lo sport, il tempo libero,
Uffici pubblici e privati

CATEGORIE DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria
 Restauro
 Conservazione tipologica
 Risanamento conservativo
 Nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica.

ATTUAZIONE: DIRETTA

Gli interventi in zona "A2" si attuano tramite Intervento diretto Convenzionato (art. 8 lettera B) e nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Allegato VII delle presenti N.T.A. "Prescrizioni particolari per gli interventi nelle zone A".

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Nelle zone "A2" valgono i seguenti indici e parametri:
 Indice fondiario: pari all'esistente
 Ampliamento una tantum: 150 mc per esigenze igienico - sanitarie
 Altezza: pari all'esistente o in allineamento all'esistente
 Distanza dai confini: pari all'esistente
 Distanza dalle strade: pari all'esistente
 Distanza fra pareti finestrate: pari all'esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In caso di attività non residenziali, sia esistenti che di nuovo insediamento, prioritariamente devono essere garantiti gli spazi pubblici per il parcheggio **ai sensi delle disposizione di legge vigenti in materia** (~~D.P.G.R. n°0126/Proc del 20/4/1995 e s.m.i.~~), e solo in caso di comprovata impossibilità fisica possono essere realizzati in aree non contigue, entro un raggio massimo di 1000 m, o possono, infine, essere monetizzati.

In caso di attività commerciali (al di sotto dei ~~1.500~~ **400** mq di superficie di vendita) dovrà esserci un'adeguata dotazione di parcheggi, così come previsto all'art. 21 del DPR n. 069/Pres del 23/3/2007, attuativo della LR 29/2005, e s.m.i.

In caso di ~~singoli~~ interventi che ~~complessivamente~~ superino i ~~1.500~~ 400 mq di superficie di vendita (o i 1.500 mq, se costituenti un Complesso Commerciale, così come definito dall'art.2, 1° comma, lett.I della L.R.29/2005 s.m.i.), gli stessi devono essere preceduti da ~~specificata~~ normativa commerciale comunale da un piano comunale di settore commerciale ovvero, in presenza di quest'ultim~~ee~~e, debbono rispettarne i limiti quantitativi imposti.

Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%. ~~Tale percentuale in riduzione va stabilita di volta in volta in accordo con gli Uffici comunali competenti, ferme restando l'obbligo di ripristinarne l'ossorvanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico.(art. 18 sesto comma LR 29/2005).~~

ART. 12 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B0"
--

Sono così definite le aree del territorio comunale situate in contesti di pregio documentale e/o ambientale, ove insistono edifici o complessi di edifici meritevoli di ri-valorizzazione.

Le destinazioni d'uso e la categoria di intervento, di cui ai successivi punti, sono ammesse se compatibili con la categoria di intervento assegnata all'unità edilizia in esame.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale
 Artigianale di servizio
 Alberghiera e ricettivo - complementare
 Direzionale
 Commerciale al ~~minimo~~ **dettaglio**
~~Opera pubblica~~
~~Opera~~ **Attività** di interesse pubblico - sociale – culturale **e per l'istruzione**

CATEGORIE DI INTERVENTO

Manutenzione
 Restauro
 Conservazione tipologica
 Risanamento conservativo
 Ristrutturazione edilizia
 Ampliamento
 Nuova realizzazione
 Demolizione con ricostruzione

ATTUAZIONE ~~DIRETTA~~ ~~e ATTUAZIONE~~: DIRETTA, ma CONVENZIONATA (art. ~~8~~ **7** lettera B)

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Indice fondiario massimo:	2 mc/mq o pari all'esistente
Altezza massima:	12,50 m o pari all'esistente nel caso di interventi di manutenzione, restauro, conservazione tipologica, pari all'altezza degli edifici adiacenti e appartenenti all'edilizia storica per le altre categorie
Distanza dai confini minima:	5 m o pari all'esistente o a confine
Distanza dalle strade minima:	in allineamento all'esistente
Distanza fra pareti finestrate minima:	10 m (o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Restauro, Conservazione, Risanamento, Ristrutturazione con l'obbligo del mantenimento delle forometrie originarie esistenti).
Distanza tra edifici minima:	10 m (o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Restauro, Conservazione, Risanamento, Ristrutturazione).

In caso di attività commerciali (al di sotto dei ~~1.500~~ 400 mq di superficie di vendita) dovrà esserci un'adeguata dotazione di parcheggi, così come previsto all'art. 21 del DPR n. 069/Pres del 23/3/2007, attuativo della LR 29/2005, e s.m.i.

In caso di ~~singoli~~ interventi che ~~complessivamente~~ superino i ~~1.500~~ 400 mq di superficie di vendita (o i 1.500 mq. se costituenti un Complesso Commerciale, così come definito dall'art.2, 1° comma, lett.I della L.R.29/2005 s.m.i.), gli stessi devono essere preceduti da specifica normativa commerciale comunale ~~da un piano comunale di settore commerciale~~ ovvero, in presenza di quest'ultima, debbono rispettarne i limiti quantitativi imposti.

Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%. ~~Tale percentuale in riduzione va stabilita di volta in volta in accordo con gli Uffici comunali competenti, ferme restando l'obbligo di ripristinare l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico.(art. 18 sesto comma LR 29/2005).~~

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- In caso di completa saturazione dell'indice di Piano è comunque consentito realizzare un ampliamento massimo di 150 mc per adeguamento igienico - sanitario, da concedere una tantum a partire dalla data di adozione della presente Variante, che non concorre al calcolo della superficie e della volumetria edificabile sull'area oggetto di intervento e comunque fatti salvi diritti di terzi.
- L'una tantum è concessa anche ai lotti non saturi con una volumetria residua inferiore all'una tantum stessa.
- ~~Nel caso di interventi con realizzazione di oltre quattro alloggi, gli standard di verde e di parcheggi devono essere quelli stabiliti per le zone "C1" (art. 20 delle presenti NTA).~~
- In caso di presenza di attività non residenziali, sia esistenti che di nuovo insediamento, prioritariamente devono essere garantiti gli spazi pubblici per il parcheggio (DPGR n°0126/Pres del 20/4/1995 o s.m.i.), ~~e solo per comprovata impossibilità fisica possono essere realizzati in aree non fisicamente contigue (entro un raggio massimo di 500 m) o, infine, possono essere monetizzati;~~ e valgono le disposizioni di legge vigenti in materia

Nelle zone B0 sono possibili i seguenti interventi:

- diretti se eseguiti nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle tavole P1a della variante 16 di revisione al P.R.G.C. e alle presenti norme tecniche di attuazione; e sono ammesse correzioni e modifiche che derivino da diversa documentata analisi (vedi tav. A2b) dello stato di fatto;
- diretti e convenzionati nel caso:
 - o di aree ed edifici non compresi negli elaborati di cui alla variante 16 (tav A2b-P1a);
 - o di modifica ai contenuti delle tavole di cui alla variante 16 (tav A2b-P1a);

La proposta di intervento convenzionato, estesa all'ambito individuato con l'Amministrazione Comunale o coincidente con il perimetro di delimitazione di zona B0 o all'insieme di più ambiti unitari, dovrà essere corredata dalla seguente documentazione di analisi e di progetto:

- stato di fatto edilizio ed infrastrutturale;
- evidenziazione dell'edilizia storica da salvaguardare desunta dalla comparazione dello stato edilizio esistente con l'edificato desunto dalle mappe del catasto Napoleonico, Lombardo/Veneto, Austriaco (sec XIX) e dall'indagine diretta supportata da sondaggi e documentazione fotografica;
- tavola delle prescrizioni da dove risulti:
 - l'inserimento dell'edilizia storica nelle categorie del restauro, risanamento conservativo, conservazione tipologica ;
 - l'evidenziazione degli eventuali ripristini di edilizia storica demolita o trasformata; l'inserimento delle unità edilizie prive di interesse da trasformare;

- la nuova edificazione che tenga conto dei caratteri edilizi tipologici, e della morfologia urbana dell'edilizia storica tradizionale.
- per le nuove edificazioni si dovranno utilizzare materiali e finiture della tradizione e raggiungere risultati di ottimale inserimento ambientale delle nuove previsioni nel contesto edilizio storico esistente e dimostrare tali valori tramite foto modellazione realistica, rendering ecc..

In sede di esame ed istruttoria del progetto l'ufficio tecnico comunale potrà richiedere ulteriori elaborazioni, verifiche d'analisi, approfondimenti progettuali e fino al raggiungimento di un risultato ritenuto ottimale sia sotto il profilo funzionale, planivolumetrico ed architettonico.

ART. 13 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B1"
--

Sono così definite le aree del territorio comunale totalmente o quasi totalmente edificate, che hanno caratteristiche di centro urbano consolidato.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale
 Artigianale di servizio
 Alberghiera e ricettivo - complementare
 Direzionale
 Commerciale al ~~minimo~~ **dettaglio**
~~Opera pubblica~~
~~Opera~~ **Attività** di interesse pubblico - sociale – culturale **e per l'istruzione**

CATEGORIE DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria
 Risanamento conservativo
 Ristrutturazione edilizia
 Ampliamento
 Nuova realizzazione
 Demolizione con ricostruzione

ATTUAZIONE: DIRETTA o CONVENZIONATA (ove prescritto, art. 8 lettera B)

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Indice fondiario massimo :	2 mc/mq o pari all'esistente
Altezza massima :	12,50 m o pari all'esistente
Distanza dai confini :	min 5 m (in caso di Ampliamento e/o Nuova realizzazione) pari all'esistente o a confine (in caso di Manutenzione Risanamento, Ristrutturazione, Demolizione con ricostruzione)
Distanza dalle strade minima :	8 m o pari all'esistente
Distanza fra pareti finestrate:	minima 10 m (o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Risanamento, Ristrutturazione Demolizione con ricostruzione con l'obbligo del mantenimento delle forometrie originarie esistenti)
Distanza tra edifici minima :	10 m (o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Risanamento, Ristrutturazione, Demolizione con ricostruzione)
Volume commerciale massimo:	70%
Volume residenziale minimo:	30%

In caso di attività commerciali (al di sotto dei ~~1.500~~ **400** mq di superficie di vendita) dovrà esserci un'adeguata dotazione di parcheggi, così come previsto all'art. 21 del DPR n. 069/Pres del 23/3/2007, attuativo della LR 29/2005, e s.m.i.

In caso di **singoli** interventi che ~~complessivamente~~ superino i ~~1.500~~ **400** mq di superficie di vendita (o i 1.500 mq. se costituenti un **Complesso Commerciale**, così come definito dall'art.2, 1° comma, lett.I della L.R.29/2005 s.m.i.), gli stessi devono essere preceduti da **specifiche normative commerciali comunali** ~~da un piano comunale di settore commerciale~~ ovvero, in presenza di quest'ultima, debbono rispettarne i limiti quantitativi imposti. **Sono fatti salvi i diritti degli operatori esistenti, già attivi, alla data di adozione della presente variante normativa.**

Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%. ~~Tale percentuale in riduzione va stabilita di volta in volta in accordo con gli Uffici comunali competenti,~~

~~fermo restando l'obbligo di ripristinare l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico (art. 18 sesto comma L.R. 29/2005).~~

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- In caso di completa saturazione dell'indice di Piano è comunque consentito realizzare un ampliamento massimo di 150 mc per adeguamento igienico - sanitario, da concedere una tantum a partire dalla data di adozione della presente Variante, che non concorre al calcolo della superficie e della volumetria edificabile sull'area oggetto di intervento e comunque fatti salvi diritti di terzi.
- E' concessa l'edificazione di nuovi accessori funzionali o per il tempo libero con altezza massima di 3 m e superficie coperta massima pari a 30 mq, e comunque nel rispetto delle distanze e dei distacchi stabiliti dal Codice Civile.
- Tali accessori, in deroga agli indici, sono sempre concessi in quanto, in tutto il territorio comunale, vige il divieto di costruzione di vani interrati.
- In caso di attività non residenziali di nuovo insediamento (anche a seguito di cambio di destinazione da residenziale ad altra compatibile) prioritariamente devono essere garantiti gli spazi pubblici per il parcheggio, in ottemperanza **al decreto e alle disposizioni di legge vigenti in materia** ~~al D.P.G.R. n°0126/Pres del 20/4/1995 e s.m.i.~~, e solo se fisicamente impossibile possono essere monetizzati.
- In caso di nuove attività non residenziali che si insediano al posto di altre non residenziali esistenti, non è richiesto l'adeguamento al succitato Decreto.
- In caso di interventi su manufatti ed aree ad uso produttivo - artigianale, ma ricadenti in zona B1, vale quanto stabilito al successivo articolo "Edifici Produttivi all'interno delle zone B".

ART. 14 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B2"

Sono così definite le aree del territorio comunale parzialmente edificate, di completamento o anche di prima espansione dei centri.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale
 Artigianale di servizio
 Alberghiera e ricettivo - complementare
 Direzionale
 Commerciale al ~~minuto~~, **dettaglio**
~~Opera pubblica~~
~~Opera~~ **Attività** di interesse pubblico - sociale – culturale **e per l'istruzione**

CATEGORIE DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria
 Ristrutturazione edilizia
 Ampliamento
 Nuova realizzazione
 Demolizione con ricostruzione

ATTUAZIONE : DIRETTA o CONVENZIONATA (ove prescritto, art 8 lettera B)

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Indice fondiario massimo :	1 mc/mq o pari all'esistente
Rapporto di copertura massimo :	40%
Altezza massima :	9,50 m
Distanza dai confini minima :	5 m o a confine
Distanza dalle strade minima :	8 m
Distanza fra pareti finestrate :	minima 10 m
Distanza tra edifici minima :	10 m o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Risanamento, Ristrutturazione, Demolizione con ricostruzione
Volume commerciale massimo :	40%
Volume residenziale minimo :	30%

In caso di attività commerciali, al di sotto dei ~~1.500~~ 400 mq di superficie di vendita, dovrà esserci un'adeguata dotazione di parcheggi, così come previsto all'art. 21 del DPR n. 069/Pres del 23/3/2007, attuativo della LR 29/2005, e s.m.i.

In caso di ~~singoli~~ interventi che ~~complessivamente~~ superino i ~~1.500~~ 400 mq di superficie di vendita (o i 1.500 mq. se costituenti un Complesso Commerciale, così come definito dall'art.2, 1° comma, lett.I della L.R.29/2005 s.m.i.), gli stessi devono essere preceduti da specifica normativa commerciale comunale ~~da un piano comunale di settore commerciale~~ ovvero, in presenza di quest'ultima, debbono rispettarne i limiti quantitativi imposti.

Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%. ~~Tale percentuale in riduzione va stabilita di volta in volta in accordo con gli Uffici comunali competenti, fermo restando l'obbligo di ripristinarne l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente~~

~~riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico (art. 18 sesto comma LR 29/2005).~~

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- In caso di completa saturazione dell'indice di Piano è comunque consentito realizzare un ampliamento massimo di 150 mc per adeguamento igienico - sanitario, da concedere una tantum a partire dalla data di adozione della presente Variante che non concorre al calcolo della superficie e della volumetria edificabile sull'area oggetto di intervento e comunque fatti salvi diritti di terzi.
- E' concessa l'edificazione di nuovi accessori funzionali o per il tempo libero (uno per alloggio) con altezza massima di 3 m e superficie coperta massima pari a 30 mq, e comunque nel rispetto delle distanze e dei distacchi stabiliti dal Codice Civile.
- Tali accessori, in deroga agli indici, sono sempre concessi in quanto, in tutto il territorio comunale, vige il divieto di costruzione di vani interrati.
- In caso di interventi su edifici esistenti valgono gli allineamenti, le altezze, le distanze dalla strada e dai confini esistenti e consolidati, anche se difformi da quelli stabiliti dalle norme di Piano.
- In caso di interventi su manufatti e aree ad uso produttivo - artigianale, ma ricadenti in zona B2, vale quanto stabilito al successivo articolo "Edifici Produttivi all'interno delle zone B".

AMBITI PERIMETRATI (ex zone "C")

Negli ambiti perimetrati (ex zone "C") individuati all'interno delle Zone Territoriali Omogenee "B", valgono le modalità di attuazione ed i parametri già previsti dal Piano Attuativo originario, fino a quando non vengano ~~dichiarati decaduti~~ **revocati** i PA originari.

All'interno di ogni singolo ambito, nel rispetto comunque degli indici e parametri già previsti, è sempre possibile (attraverso il Permesso di Costruire) trasformare in destinazione residenziale le diverse altra destinazioni eventualmente previste dal Piano Attuativo.

AMBITI PERIMETRATI (zone "H" o ambiti con usi propri delle zone "D")

Negli ambiti perimetrati (zone commerciali inserite in isolati residenziali, o attività artigianali/produttive esistenti in zone a destinazione residenziale), sono consentiti gli interventi di manutenzione e di adeguamento igienico – sanitario. Attuazione possibile attraverso Dichiarazione di inizio attività.

Al momento della dismissione delle attività esistenti (e compatibili alla data di adozione delle presenti Norme) gli interventi consentiti sono quelli di trasformazione d'uso in funzioni residenziali. Attuazione possibile attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 15 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B3"

Sono così definiti i nuclei di edifici e di aree del territorio comunale, di recente formazione, localizzati in un contesto prevalentemente "agricolo", caratterizzati da un basso indice di edificabilità.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale
 Artigianale di servizio
 Alberghiera e ricettivo - complementare
 Direzionale
 Trasporto di persone e merci
~~Agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo principale~~
~~Artigianale complementare all'attività agricola, limitatamente alla conservazione/prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole~~
 Commerciale complementare all'attività agricola, **di dettaglio di vicinato**
~~Opera pubblica~~
~~Opera~~ **Attività** di interesse pubblico - sociale – culturale **e per l'istruzione**

CATEGORIE DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria,
 Restauro,
 Conservazione tipologica;
 Risanamento conservativo;
 Ristrutturazione edilizia;
 Ampliamento;
 Nuova realizzazione;
~~Demolizione con ricostruzione.~~

ATTUAZIONE : DIRETTA

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Indice fondiario massimo: 0,8 mc/mq;
 Rapporto di copertura massimo: 30%;
 Altezza massima: 6,50 m ;
 Distanza dai confini minima: 5 m ;
 Distanza dalle strade minima: 10 m (o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Ristrutturazione, Ampliamento) ,
Distanza tra pareti finestrate: 10 m (o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Ristrutturazione, Ampliamento);
 Distanza tra edifici minima: 10 m (o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Ristrutturazione, Ampliamento).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'edificazione sulle aree libere è consentita solo a coloro i quali abbiano i seguenti requisiti:

- dimostrino il possesso reale di godimento dell'area al momento dell'adozione della presente Variante; requisito che può essere trasferito ai parenti in linea diretta ascendenti e discendenti
- istituiscano un vincolo decennale, da trascrivere nei registri immobiliari, concernente il divieto di alienazione dell'immobile, nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso.

Edifici accessori esistenti possono altresì essere riutilizzati ad uso residenziale.

In caso di saturazione dell'indice per gli edifici residenziali esistenti, è possibile realizzare un ampliamento una tantum (a partire dalla data di adozione della presente Variante) nei limiti di 150 mc per adeguamento igienico - sanitario.

E' concessa l'edificazione di nuovi accessori funzionali o per il tempo libero (uno per alloggio) con altezza massima di 3 m e superficie coperta massima pari a 30 mq, e comunque nel rispetto delle distanze e dei distacchi stabiliti dal Codice Civile.

Tali accessori, in deroga agli indici, sono sempre concessi in quanto, in tutto il territorio comunale, vige il divieto di costruzione di vani interrati.

ART. 18 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C0"

Sono così definiti gli ambiti del territorio comunale già oggetto di Piano Attuativo approvato e convenzionato.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale
 Artigianale di servizio
 Alberghiera e ricettivo - complementare
 Commerciale ~~al minuto~~ al dettaglio di vicinato
~~Opera pubblica~~
~~Opera~~ Attività di interesse pubblico - sociale – culturale e per l'istruzione

CATEGORIE DI INTERVENTO

Nuova realizzazione
 Ampliamento

ATTUAZIONE : INDIRETTA

Per le zone "C0" in fase di completamento o appena completate, vale quanto stabilito all' art. 47 "Norme particolari e deroghe" (quinto comma) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Nelle zone "C0" gli interventi si attuano in conformità agli indici e parametri già stabiliti nei singoli Piani Attuativi approvati e convenzionati.

In caso di attività commerciali (al di sotto dei ~~1.500~~ 400 mq di superficie di vendita) dovrà esserci un'adeguata dotazione di parcheggi, così come previsto all'art. 21 del DPR n. 069/Pres del 23/3/2007, attuativo della LR 29/2005, e s.m.i.

In caso di singoli interventi che ~~complessivamente~~ superino i ~~1.500~~ 400 mq di superficie di vendita (o i 1.500 mq. se costituenti un Complesso Commerciale, così come definito dall'art.2, 1° comma, lett.I della L.R.29/2005 s.m.i.), gli stessi devono essere preceduti da specifica normativa commerciale comunale ~~da un piano comunale di settore commerciale~~ ovvero, in presenza di quest'ultima, debbono rispettarne i limiti quantitativi imposti.

Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%. ~~Tale percentuale in riduzione va stabilita di volta in volta in accordo con gli Uffici comunali competenti, fermo restando l'obbligo di ripristinare l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico.(art. 18 sesto comma LR 29/2005).~~

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per gli ambiti soggetti a PA approvati e convenzionati, nei quali le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, verde, parcheggi) siano già state realizzate in conformità al progetto e le stesse siano già state cedute all'Amministrazione comunale, è consentito, per i volumi e le superfici a carattere commerciale e direzionale, il cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione residenziale. Tale cambio di destinazione d'uso non costituisce variante al PA stesso.

ART. 19 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C1"

Sono così definiti gli ambiti del territorio comunale ineditati e individuati come nuove aree di espansione e di nuovo impianto.

~~La numerazione, nello tavolo di Piano, ha carattere di semplice individuazione, e non ha scopo di distinzione normativa fra le aree.~~

DESTINAZIONI D'USO

- Residenziale
- Artigianale di servizio
- Alberghiera e ricettivo - complementare
- Commerciale al ~~minuto~~ **dettaglio di vicinato**
- ~~Opera~~ **Attività** di interesse pubblico - sociale – culturale **e per l'istruzione**

NOTA

Per le attività commerciali al minuto valgono comunque sempre le percentuali e il dimensionamento stabiliti e previsti dallo specifico Piano di Settore Comunale vigente.

CATEGORIE D'INTERVENTO

Nuova realizzazione
Ampliamento

ATTUAZIONE : INDIRETTA

Nella zona "C1" gli interventi si attuano tramite PA, di iniziativa pubblica e/o privata.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Indice territoriale massimo:	0,8 mc/mq
Altezza massima:	9,20 m
Rapporto di utilizzo fondiario massimo	0,70 mq/mq.
Distanza dai confini minima:	5 m
Distanza dalle strade minima:	5 m per strade larghe meno di 7 m 7,50 m per strade larghe fra 7 e 15 m 10 m per strade larghe più di 15 m
Distanza fra pareti finestrate minima:	10 m
Parcheggi per la residenza:	3 mq ogni 100 mq della superficie territoriale
Aree verdi:	7 mq ogni 100 mc realizzati
Parcheggi per funzioni non residenziali:	nella misura prevista dal DPGP n° 0126/Pres del 20/4/1995 e s.m.i.) dalla legislazione vigente in materia

In caso di attività commerciali (al di sotto dei ~~1.500~~ **400** mq di superficie di vendita) dovrà esserci un'adeguata dotazione di parcheggi, così come previsto all'art. 21 del DPR n. 069/Pres del 23/3/2007, attuativo della LR 29/2005, e s.m.i.

In caso di ~~singoli~~ **interventi** che ~~complessivamente~~ **superino i 1.500** **400** mq di superficie di vendita (o i 1.500 mq. se costituenti un Complesso Commerciale, così come definito dall'art.2, 1° comma, lett.I della L.R.29/2005 s.m.i.), gli stessi devono essere preceduti **da specifica normativa commerciale comunale da un piano comunale di settore commerciale** ovvero, in presenza di quest'ultima, debbono rispettarne i limiti quantitativi imposti.

Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%. ~~Tale percentuale in riduzione va stabilita di volta in volta in accordo con gli Uffici comunali~~

~~competenti, fermo restando l'obbligo di ripristinare l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico (art. 18 sesto comma L.R. 29/2005).~~

SUDDIVISIONE IN COMPARTI

Alcune zone "C", individuate in cartografia di Piano, sono suddivise in comparti (sub-ambiti), che possono essere attuati singolarmente.

Gli operatori che intendano attuare il comparto di proprietà, sono tenuti a verificare la disponibilità dei proprietari dei comparti limitrofi, per una attuazione, o quanto meno la progettazione, unitaria di tutta la zona. C.

Gli stessi, altri proprietari, devono rispondere ai proponenti entro 30 (trenta) giorni. La corrispondenza fra operatori deve essere resa nota all'Amministrazione comunale.

In caso di mancato accordo fra i proprietari dei diversi comparti, la priorità di attuazione è riconosciuta al comparto che può collegarsi alla viabilità pubblica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In sede di redazione di Piano Attuativo si dovranno mantenere gli accessi principali di interconnessione tra l'ambito di intervento (zona di espansione) e l'intorno edificato.

Tali elementi di interconnessione sono prescrittivi qualora siano già indicati nella cartografia di Piano, e sono da ricercare e garantire ogni volta che l'ambito di espansione sia adiacente ad altri ambiti già esistenti.

La viabilità nelle zone "C1" (se non indicato altrimenti in cartografia di Piano) dovrà collegarsi a quella esistente nelle zone limitrofe, **nel rispetto delle direttive e prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale.**

Le condizioni di accessibilità e di successione temporale delle fasi di attuazione dei sub – ambiti devono essere precipuamente indicati nel Piano Attuativo generale e devono rispondere a criteri di razionalizzazione delle connessioni tra le parti, tenendo in principale conto la relazionabilità con il contesto.

Qualora la cartografia di Piano riporti solamente delle indicazioni schematiche riguardanti le interconnessioni da realizzare, significa che tali elementi, pur obbligatori, possono essere motivatamente ri-posizionati **previo benessere dell'Amministrazione Comunale.**

Norme di carattere particolare, quali, ad esempio, la sistemazione delle aree verdi, la scelta delle essenze da piantumare, il tipo di materiali e di recinzioni da utilizzare, le finiture delle parti pubbliche etc., sono tutte demandate alle specificazioni che debbono essere contenute nei Piani Attuativi **e nel rispetto delle direttive e prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale.**

All'interno di ciascun Piano Attuativo le costruzioni accessorie alla residenza, dovranno essere previste e disciplinate dallo stesso progetto di Piano Attuativo.

~~E' sempre consentito apportare modifiche al perimetro dei Piani Attuativi individuati nella cartografia di Piano, con il solo limite del 20% della superficie perimetrata dal PA in caso di riduzione.~~

Nel perimetro del PA, **previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale**, possono essere incluse **od escluse** aree **esterne** per un valore non superiore al 20% della superficie di zona C1 **perimetrata, le aree incluse che** assumono gli indici ed i parametri urbanistici dello stesso PA, **Tali** tali aree non possono afferire un incremento volumetrico superiore al 10% del volume massimo consentito; **per le aree escluse si provvederà, con apposita variante, ad assegnare contenuti azionativi in sintonia con le aree contermini.**

Per l'ambito "C17a/b" individuato a Cimpello, in prossimità del fiume Fiume (entro il bacino del PAI del fiume Lemene), si precisa che l'attuazione dell'ambito stesso potrà avvenire solo in conformità a quanto prescritto dalla competente "Direzione generale dell'ambiente e dei lavori

pubblici” di Trieste con nota del 19/3/2007 (Parere n. 25/07), cioè dopo l'ottenimento del nuovo parere da parte degli Uffici Regionali, conseguente alla messa in sicurezza idrogeologica dell'area, e previa apposita valutazione da parte del Servizio Geologico Regionale.

Per l'attuazione delle zone C1 valgono altresì le prescrizioni di seguito elencate, finalizzate ad ottenere un risultato soddisfacente in merito:

- alla dotazione di infrastrutture;
- all'assetto viario e i relativi raccordi con la viabilità principale; alle funzioni da assegnare alla nuova viabilità;
- al risultato organizzativo delle nuove costruzioni e la qualità architettonica delle stesse.

Si dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale la gerarchia da assegnare alla viabilità veicolare, pedonale tenendo conto delle seguenti istanze:

- viabilità di attraversamento e collegamento, particolare cura va riservata al raccordo con la viabilità pubblica esistente, si dovranno evitare o ridurre al minimo gli accessi diretti e la sezione della carreggiata non dovrà essere inferiore a mt. 7,00;
- viabilità di accesso alla residenza, la sua funzione è di esclusivo servizio delle abitazioni, la sezione della carreggiata può essere ridotta a 5,50mt. ma dovrà essere dotata di percorsi pedonali e parcheggi laterali (arretrati rispetto il filo strada evitando che le manovre di uscita invadano la sede stradale);
- i percorsi pedonali, a norma di legge dovranno garantire l'accesso in sicurezza e senza barriere ad ogni abitazione e zona di servizio;
- la zona dovrà essere dotata di un tracciato di percorsi ciclabili in sede propria o riservata, in grado di garantire l'accesso in sicurezza alle singole unità edilizie e il raccordo con i percorsi esistenti o di progetto,

Per le nuove costruzioni è richiesto un ottimale risultato ambientale ed architettonico e a dimostrazione il progetto urbanistico potrà essere corredato da fotomodellazione realistica, rendering, ed altro elaborato idoneo a simulare il risultato urbanistico ed architettonico e di adeguate prescrizioni per guidare le successive progettazioni;

L'Amministrazione Comunale, fermo restando il rapporto di utilizzo fondiario fissato dalle presenti norme potrà richiedere una diversa dotazione dello standard di verde, parcheggi in ragione alle eccedenze o carenze riscontrate nell'ambito urbanistico coinvolto e richiedere in alternativa la realizzazione di una maggiore superficie da destinare alla viabilità, a formare slarghi o piazze, viali alberati, cessione di aree per realizzare servizi.

Il progetto urbanistico di zona C1, in fase istruttoria e a seguito dell'esame da parte delle commissioni coinvolte potrà essere sottoposto:

- ad ulteriori richieste di elaborazioni;
- a verifiche d'analisi, approfondimenti progettuali fino al raggiungimento di un risultato ritenuto ottimale sotto il profilo ambientale, funzionale, planivolumetrico ed architettonico.

ART. 20 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D2"

Sono così definite le parti del territorio comunale destinate all'insediamento delle attività produttive, artigianali ed industriali, nonché di commercializzazione dei prodotti delle attività insediate e di supporto alle attività stesse.

La zona "D2" è suddivisa in ambiti d'intervento così definiti:

- 1) ZONE "D2" ambiti produttivi di espansione soggetti a Piano Attuativo
- 2) ZONE "D2" ambiti produttivi soggetti a Piano Attuativo vigente

DESTINAZIONI D'USO

Attività artigianali ed industriali

Depositi e magazzini delle attività artigianali ed industriali

Servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali ed industriali

Attività professionali e direzionali, a servizio ed a supporto del sistema produttivo

Attività di autotrasporto

Attrezzature di interesse collettivo

Attività ludiche e ricettive

Attività di commercializzazione dei prodotti delle attività insediate

*Attività di commercio all'ingrosso dei prodotti derivanti dalle attività produttive insediate nella zona (LR 29 del 5/12/2005 e s.m.i.)

* Attività di commercio non alimentare a basso impatto (LR 29 del 5/12/2005 e s.m.i.)

Impianti tecnologici

Residenza per il custode o il titolare dell'azienda (limitatamente ad una unità per ogni attività)

* In caso di attività commerciali (al di sotto dei ~~1.500~~ 400 mq di superficie di vendita) dovrà esserci un'adeguata dotazione di parcheggi, così come previsto all'art. 21 del DPR n. 069/Pres del 23/3/2007, attuativo della LR 29/2005, e s.m.i.

In caso di ~~singoli~~ interventi che ~~complessivamente~~ superino i ~~1.500~~ 400 mq di superficie di vendita (o i 1.500 mq. se costituenti un Complesso Commerciale, così come definito dall'art.2, 1° comma, lett.I della L.R.29/2005 s.m.i.), gli stessi devono essere preceduti da specifica normativa commerciale comunale ~~da un piano comunale di settore commerciale~~ ovvero, in presenza di quest'ultima, debbono rispettarne i limiti quantitativi imposti.

Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%. ~~Tale percentuale in riduzione va stabilita di volta in volta in accordo con gli Uffici comunali competenti, fermo restando l'obbligo di ripristinare l'eccezione, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico (art. 18 sesto comma LR 29/2005).~~

CATEGORIE D'INTERVENTO

Manutenzione

Ampliamento

Nuova edificazione

Ristrutturazione

Demolizione con ricostruzione

ATTUAZIONE INDIRETTA

- 1) Gli interventi negli ambiti "D2" (in cartografia **con** perimetro) si attuano in modo indiretto, tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata e successiva richiesta di Atto abilitativo.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

- Rapporto di copertura massimo per superfici produttive (Sup coperta/Sup fondiaria) 50%

- | | |
|---|---------|
| Inoltre: per superfici funzionali complementari (uffici, servizi, etc) | 10% |
| - Altezza massima degli edifici produttivi (esclusi vani tecnici) | 10,50 m |
| - Unità residenziale con Superficie coperta massima abitabile | 130 mq |
| - Sup max per esposizione e commercializzazione prodotti propri: 20% della sup utile produttiva | |
| - Standard minimi (DPGR 0126/Pres del 20/4/1995 e s.m.i.) 15mq/addetto così ripartiti: | |
| Superficie minima per verde attrezzato | 8 mq |
| Superficie minima per attrezzature collettive | 2 mq |
| Superficie minima per parcheggi di relazione | 5 mq |
- fino a 25 addetti /ettaro, entro il lotto di pertinenza:
 - parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni 2 addetti
 - parcheggi di relazione: 30% superficie utile degli edifici
 - La localizzazione delle aree a parcheggio è demandata allo strumento attuativo; nelle zone "D2" comunque le aree a parcheggio devono essere realizzate con materiali permeabili, che permettano la crescita dell'erba negli interstizi, e devono avere un albero ogni due posti macchina (avente, all'impianto, circonferenza almeno di 18/20 cm). Tale verde concorre alla formazione delle fasce alberate lungo i confini.
 - La localizzazione di eventuali nuovi accessi carrai è anch'essa demandata allo strumento attuativo, che potrà prevedere anche la chiusura o lo spostamento di accessi esistenti, se ritenuti pericolosi per la viabilità e la percorribilità delle strade pubbliche.
 - Distanza dalle strade:
 - 6 m dalla viabilità interna,
 - ~~45~~ 10 m dalla viabilità comunale,
 - 20 m dalla viabilità provinciale e statale,
 - 30 m dalla viabilità autostradale.
 - Distanza dai confini minima:
 - 5 m o a confine o come previsto per la formazione delle fasce di verde
 - Aree a verde piantumato lungo i confini:
 - fascia di almeno 20,00 m di profondità lungo i confini con le zone "E4a" e le zone di rispetto dei corsi d'acqua;
 - fascia di almeno 10,00 m di profondità lungo i confini con le altre diverse zone;
 - fascia di almeno un filare d'alberi lungo i confini con le zone "D" e le strade.
 - Le specie arboree devono essere scelte fra quelle autoctone (l'elenco si trova nell'Allegato VI delle Norme Tecniche di Attuazione) e al momento della messa a dimora devono essere scelti alberi di alto fusto con una circonferenza minima di 18/20 cm ed un sesto di impianto di almeno 5,00 m, intervallati/integrati da arbusti. Qualora la conformazione del lotto non consenta l'integrale realizzazione del verde è concesso sostituire e/o integrare gli alberi con gli arbusti.
 - Le fasce di verde piantumato sopraindicate potranno essere individuate anche all'esterno del perimetro dell'ambito **su terreno della stessa proprietà** e l'area piantumata sarà vincolata all'edificazione del manufatto, il proponente si impegnerà in convenzione alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria, inoltre, le N.T.A. del Piano attuativo dovranno contenere al loro interno la previsione delle fasce verdi di mascheramento lungo i confini.

ART. 21 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D3"
--

Sono così definite le parti del territorio comunale costituite da lotti, anche non edificati, singoli esistenti, per attività produttive industriali e/o artigianali.

DESTINAZIONI D'USO

- Attività artigianali ed industriali
- Depositi e magazzini delle attività artigianali ed industriali
- Servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali ed industriali
- Attività professionali e di assistenza a servizio ed a supporto delle attività insediate
- Attività di autotrasporto
- Attività terziaria a supporto di attività di trasporto
- Agenzie di viaggi
- Attrezzature di interesse collettivo
- Attività ludiche e ricettive per visitatori ed addetti
- Attività di commercializzazione dei prodotti delle attività
- * Attività di commercio all'ingrosso (LR 29 del 5/12/2005 e s.m.i.)
- * Attività di commercio non alimentare a basso impatto (LR 29 del 5/12/2005 e s.m.i.)
- Impianti tecnologici
- Residenza per il custode o il titolare dell'azienda (limitatamente ad una unità per ogni attività)

* In caso di attività commerciali (al di sotto dei ~~1.500~~ 400mq di superficie di vendita) dovrà esserci un'adeguata dotazione di parcheggi, così come previsto all'art. 21 del DPR n. 069/Pres del 23/3/2007, attuativo della LR 29/2005, e s.m.i.

In caso di ~~singoli~~ interventi che ~~complessivamente~~ superino i ~~1.500~~ 400 mq di superficie di vendita (o i 1.500 mq. se costituenti un Complesso Commerciale, così come definito dall'art.2, 1° comma, lett.I della L.R.29/2005 s.m.i.), gli stessi devono essere preceduti da specifica normativa commerciale comunale ~~da un piano comunale di settore commerciale~~ ovvero, in presenza di quest'ultima, debbono rispettarne i limiti quantitativi imposti. Sono fatti salvi i diritti degli operatori esistenti, già attivi, alla data di adozione della presente variante normativa.

Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%. ~~Tale percentuale in riduzione va stabilita di volta in volta in accordo con gli Uffici comunali competenti, fermo restando l'obbligo di ripristinare l'ossorvanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico.(art. 18 sesto comma LR 29/2005).~~

CATEGORIE D'INTERVENTO

- Manutenzione
- Ampliamento
- Nuova edificazione
- Ristrutturazione
- Demolizione con ricostruzione

ATTUAZIONE : DIRETTA

La variazione di destinazione d'uso, intesa come modifica dell'attività produttiva svolta, potrà venire consentita unicamente su preventivo parere favorevole della ASS la quale accerterà che il richiesto cambio d'uso comporti – in termini di inquinamento atmosferico, rumori, scarichi, rifiuti, vibrazioni traffico pesante etc – un miglioramento della compatibilità delle lavorazioni con il contesto residenziale e/o agricolo.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

- | | |
|--|--------|
| Rapporto di copertura massimo per superfici produttive (Sup coperta/Sup fondiaria) : | 50% |
| Inoltre: per superfici funzionali complementari (uffici, servizi, etc): | 10% |
| Altezza massima degli edifici produttivi (esclusi vani tecnici) : | 9,50 m |

Unità residenziale con Superficie coperta massima abitabile : 130 mq
Sup max per esposizione e commercializzazione prodotti propri: 20% della sup utile produttiva.
Standard minimi:
in caso di:

1) **Manutenzione** non è richiesto l'adeguamento agli standard di cui al ~~DPGR 0126 del 20/4/1995 o s.m.i.~~ **previsti dalle leggi vigenti in materia**, ma è comunque prescritta la realizzazione, se inesistente, di una siepe di specie arbustive autoctone alta almeno 2 metri lungo i confini con altre zone territoriali omogenee;

2) **Ampliamento, Ristrutturazione, Demolizione con ricostruzione, Nuova edificazione**, sono demandati al progetto soggetto a Permesso di costruire la quantità' ed il rispetto degli standard ~~di cui al succitato decreto 0126 del 20/4/95~~ **previsti dalla legislazione vigente in materia**, nonché la realizzazione del verde lungo i confini con altre zone ed inoltre la messa a dimora di un albero ogni due posti macchina (avente, all'impianto, circonferenza almeno di 18/20 cm).

Dotazione minima parcheggi:

All'interno dell'ambito delle superfici asservite, debbono essere ricavati:

parcheggi stanziali 1 posto auto ogni 2 addetti

parcheggi di relazione minimo 10% della superficie utile degli edifici, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale.

È comunque prescritta la realizzazione, se inesistente, di una siepe di specie arbustive autoctone alta almeno 2 metri lungo i confini con altre zone territoriali omogenee.

Distanza dai confini minima :

5 m o a confine se con altra zona D

Distanza dalle strade :

in caso di Manutenzione: pari all'esistente

in caso di Ampliamento: al massimo pari all'esistente

in caso di Nuova edificazione, di Ristrutturazione, di Demolizione con ricostruzione:

6 m dalla viabilità interna,

15 m dalla viabilità comunale,

20 m dalla viabilità provinciale e statale,

30 m dalla viabilità autostradale.

In ogni caso gli interventi, nelle zone sparse già denominate D3E nella Variante n. 16 non possono configurarsi tramite aumento del numero delle attività insediate, esistenti e censite, alla data di adozione della presente Variante.

ART. 23 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D6"

Sono così definite alcune zone del territorio comunale che, sulla base del Piano relativo alla Variante generale n. 16, sono oggetto di un Piano Attuativo in fase di formazione, e che l'Amministrazione comunale intende mantenere. Conseguentemente in tali zone sono confermate le seguenti norme in vigore:

- 1) le destinazioni d'uso consentite sono:
 - attività industriali, artigianali, commerciali e per autotrasporti
 - depositi e magazzini
 - attività tecniche ed amministrative in funzione delle attività insediate
 - residenza per il custode/titolare dell'azienda nella misura max di una per ogni attività produttiva
- 2) gli indici ed i parametri urbanistici sono:
 - Q max : 50% della superficie territoriale
 - H max : 10,50 m esclusi particolari e specifici impianti tecnologici
 - Dc : non inferiore a 8 m, qualora il mantenimento degli allineamenti esistenti non soddisfi la distanza suddetta, gli edifici sono consentiti ad una distanza inferiore, in tal caso si applicano le norme del codice civile
 - Ds : valgono le distanze indicate negli elaborati di Piano
 - nell'ambito dei singoli lotti dovrà essere individuata una quota non inferiore al 10% della superficie fondiaria per essere piantumata con alberi (aventi, all'impianto, circonferenza almeno di 18/20 cm) caratteristici della zona
 - nell'ambito dei singoli lotti dovrà essere individuata un'area a parcheggio nel rispetto del DPGR n. 0126/Pres del 20 aprile 1995 e s.m.i.
 - residenza per il custode e/o proprietario nella misura massima di una per ogni attività produttiva, la dimensione dell'alloggio non potrà comunque superare 600 mc di volume complessivo

In caso di singoli interventi che ~~complessivamente~~ superino i ~~1.500~~ 400 mq di superficie di vendita (o i 1.500 mq. se costituenti un Complesso Commerciale, così come definito dall'art.2, 1° comma, lett.I della L.R.29/2005 s.m.i.), gli stessi devono essere preceduti da specifiche normative commerciale comunale ~~da un piano comunale di settore commerciale~~ ovvero, in presenza di quest'ultimo, debbono rispettarne i limiti quantitativi imposti.

Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%.

3) le distanze dalle servitù dell'elettrodotto sono così regolate:

- in quest'area è consentita la piantumazione di specie erbose ed arbustive e la realizzazione di spazi a parcheggio di supporto alla zona "D6", qualora non vietati da norme sanitarie e/o di sicurezza e di attraversare la suddetta servitù con viabilità veicolare, ciclabile e pedonale.

ART. 25 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E4.a" AGRICOLA di tutela dei corsi d'acqua

Sono così definite le zone del territorio comunale che per la natura del suolo, la presenza di elementi naturali irripetibili, le loro caratteristiche ecologiche, sono sottoposte a tutela.

DESTINAZIONI D'USO

Le zone "E4.a" devono essere salvaguardate da trasformazioni che ne possano alterare il delicato equilibrio esistente. In esse, pertanto, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso

- Attività agricola
- Attività silvoculturale
- Iniziative di valorizzazione e di tutela del paesaggio naturale, che associno tradizione e qualità dei prodotti agricoli locali alle attrattive naturali e storico culturali del territorio rurale.
- Attività ludiche, ricreative, culturali
- Attività residenziale (limitatamente alle costruzioni già esistenti alla data di adozione della presente Variante)
- Attività di agriturismo
- Attività legate agli usi relativi alla conservazione, prima trasformazione e Commercializzazione dei propri prodotti agricoli (limitatamente alle costruzioni già esistenti alla data di adozione della presente Variante).

CATEGORIE DI INTERVENTO

Nelle zone "E4.a" sono consentiti i seguenti interventi sull'ambiente:

- Contenuti interventi per la regolazione del deflusso delle acque
- Taglio e reimpianto di specie arboree ed arbustive autoctone
- Attività agricola tradizionale e sperimentazioni agrarie a favore di quelle biologiche
- Azioni colturali con inserimento di colture miglioratrici.

Nelle zone "E4.a" sono consentiti i seguenti interventi sui manufatti esistenti, da concedere un tantum a partire dalla data di adozione della presente Variante:

- Ampliamento delle serre esistenti, per un massimo pari al 25% della superficie coperta esistente
- Ampliamento degli edifici aziendali, per un massimo pari al 25% del volume esistente
- Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici residenziali
- Restauro conservativo
- Ristrutturazione con ampliamento massimo di 150 mc per esigenze igienico-sanitarie di edifici residenziali (o per la realizzazione del secondo alloggio, così come consentito dalla normativa vigente in materia): o ampliando l'edificio residenziale principale, o trasformando in residenziali i volumi esistenti già utilizzati come annessi.

I suddetti interventi (ad esclusione di quelli su manufatti esistenti, per i quali valgono le distanze esistenti) devono rispettare le seguenti **distanze minime**:

- dai confini 10 m, o in aderenza ad edifici aziendali simili
- tra fabbricati aziendali e residenziali 20 m
- tra allevamenti e residenze 300 m
- tra fabbricati aziendali 20 m, o in aderenza ad edifici aziendali simili

- dalle strade:
 - locali 10 m,
 - provinciali 20 m,
 - regionali 30 m,
 - autostradali 60 m.

Nelle zone "E4.a" sono sempre consentiti i seguenti interventi:

- Cambio di destinazione d'uso di edifici residenziali e/o aziendali per realizzare attività di agriturismo, secondo le modalità della normativa vigente in materia
- Realizzazione di recinzioni in rete metallica, in legno e/o siepe arborea di specie autoctone (aventi sempre altezza max pari a 2 m)
- In prossimità degli edifici, sul fronte principale o lungo la viabilità pubblica, è consentito realizzare recinzioni con zoccolo pieno non oltre i 100 cm e sovrastante struttura fino ad una altezza massima totale pari a 250 cm.
- Nelle zone "E4.a", in prossimità dei corsi d'acqua, è assolutamente vietato realizzare recinzioni che impediscano o limitino l'accesso pubblico ai beni collettivi, fino ad una distanza minima di 10 m dalla riva. E' consentita la recinzione dei fondi in prossimità degli edifici esistenti solo tramite siepi arbustive autoctone o tramite rete metallica e paletti, di altezza massima 150 cm.
- Realizzazione di chioschi a carattere temporaneo per la vendita e la somministrazione di beni di consumo
- Realizzazione di opere sportive che non creino volumetria
- Percorsi ciclo-pedonali naturalistici, con fondo in materiale eco-compatibile.

ATTUAZIONE : DIRETTA

Qualora sull'area insista anche il vincolo ambientale di cui al ~~DL 490 del 29/10/1990 e s.m.i.~~ **D.Lgs. 22 01 2004 n. 42 e s.m.i.**, allora gli interventi si attuano in maniera diretta tramite permesso di costruire convenzionato

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Nelle zone "E4.a" non possono essere realizzate nuove costruzioni, pertanto parametri ed indici sono sostituiti dalle norme già elencate al precedente paragrafo "categorie di intervento".

Data la particolare rilevanza ambientale delle zone "E4.a" si stabiliscono, viceversa, degli specifici divieti:

- 1) Le sponde dei corsi e degli specchi d'acqua non possono essere piantumate con essenze arboree in contrasto con i caratteri ambientali
- 2) Alterazioni ambientali, idrauliche e morfologiche sono proibite
- 3) Ogni tipo di discarica è proibita
- 4) Scavi di canali e vasche e bonifiche sono vietati
- 5) Ogni tipo di limitazione dell'uso collettivo dei beni pubblici (acque, rive e specchi d'acqua) è severamente proibito
- 6) Recinzioni lungo le rive dei corsi e degli specchi d'acqua sono vietate.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Ad esclusione dei lotti pertinenziali di edifici oggetto di ampliamento una tantum, le aree ricadenti in zona "E4a" possono essere conteggiate in zona "E6" a fini edificatori per la relativa quota di incidenza di pertinenza fondiaria della medesima azienda agricola.

Solo in caso di comprovata impossibilità di trasferimento nelle zone "E6" è consentito il trasferimento della suddetta quota in zona "E4.b".

In caso di attività commerciali, consentite, si dovrà attendere quanto stabilito dalla LR 29/2005, dall'art 21 del DPR n.069/Pres del 23/3/2007 e dall'art. 18 della stessa LR 29/2005 (come esplicitato per le zone commerciali H).

ART. 26 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E4.b" AGRICOLA PAESAGGISTICA

Sono così definite le zone del territorio comunale che per le caratteristiche del suolo e della loro ubicazione sono destinate ad un uso agricolo di basso impatto produttivo.

DESTINAZIONI D'USO

Le zone "E4.b" sono destinate ad usi agricoli di tipo specialistico e comunque non produttivo a grande scala. In esse, pertanto, sono consentite tutte le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività agricola
- Attività silvoculturale
- Attività ludiche, ricreative, culturali
- Attività residenziale
- Attività di agriturismo
- Attività legate agli usi relativi alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei propri prodotti agricoli (limitatamente alle costruzioni già esistenti alla data di adozione della presente Variante).

CATEGORIE D'INTERVENTO (edilizio)

Negli edifici, nei manufatti e nelle aree libere ricadenti in zona "E4.b" sono consentiti i seguenti interventi di :

- Manutenzione
- Ampliamento
- Nuova edificazione
- Ristrutturazione.

CATEGORIE D'INTERVENTO (ambientale)

Nelle zone "E4.b" sono consentiti i seguenti interventi sull'ambiente:

- Contenuti interventi per la regolazione del deflusso delle acque
- Taglio e reimpianto di specie arboree ed arbustive autoctone
- Attività agricola tradizionale e sperimentazioni agrarie a favore di quelle biologiche
- Azioni colturali con inserimento di colture miglioratrici.

Nelle zone "E4.b" sono consentiti i seguenti interventi sui manufatti esistenti, da concedere una tantum a partire dalla data di adozione della presente Variante:

- Ampliamento delle serre esistenti, per un massimo pari al 25% della superficie coperta esistente
- Ampliamento degli edifici aziendali, per un massimo pari al 25% del volume esistente
- Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici residenziali
- Ristrutturazione con ampliamento massimo di 150 mc per esigenze igienico-sanitarie di edifici residenziali (o per la realizzazione del secondo alloggio, così come consentito dalla normativa vigente in materia), trasformando i volumi esistenti utilizzati come annessi. Solo nel caso in cui l'annesso esistente sia in corpo isolato l'ampliamento può essere realizzato in aderenza al corpo principale esistente.

I suddetti interventi (ad esclusione di quelli su manufatti esistenti, per i quali valgono le distanze esistenti) devono rispettare le seguenti **distanze minime**:

- **dai confini** 10 m, o in aderenza ad edifici aziendali simili
- **tra fabbricati aziendali e residenziali** 20 m
- **tra allevamenti e residenze** 300 m
- **tra fabbricati aziendali** 20 m, o in aderenza ad edifici aziendali simili
- **dalle strade:**
- locali 10 m,

provinciali	20 m,
regionali	30 m,
autostradali	60 m.

INTERVENTI CONSENTITI

(1) Nelle zone "E4.b" sono sempre consentiti i seguenti interventi:

- Cambio di destinazione d'uso di edifici residenziali e/o aziendali per realizzare attività di agriturismo, secondo le modalità della normativa vigente in materia
- Realizzazione di recinzioni in rete metallica e/o siepe arborea di specie autoctone
- In particolare, in prossimità degli edifici, sul fronte principale o lungo la viabilità pubblica, è consentito realizzare recinzioni con zoccolo pieno non oltre i 100 cm e sovrastante struttura fino ad una altezza massima totale pari a 250 cm.
- Realizzazione di opere sportive che non creino volumetria
- Percorsi ciclo-pedonali naturalistici, con fondo in materiale eco-compatibile.

(2) Nelle zone "E4.b" sono consentiti solo all'imprenditore agricolo professionale (ai sensi del Dlgs n. 228 del 18/5/2001 e del Dlgs n.99 del 2004 e s.m.i.) anche i seguenti interventi:

- Costruzione di edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo solo quando non sia possibile costruire in zona "E6" di proprietà dello stesso conduttore, da concedere una tantum a partire dalla data di adozione della presente Variante, con un volume massimo di 600 mc, e preferibilmente orientando la costruzione verso zone già edificate e non alterando la morfologia del suolo: con i seguenti parametri:

altezza massima	6,50 metri
distanza minima dai confini	10 metri
distanza minima dagli edifici	10 metri
distanza minima dalle strade	20 metri

- Costruzione di edifici a servizio diretto della singola azienda e funzionali alla conduzione del fondo (depositi per attrezzi, ricovero per macchine agricole, silos, locali per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, cantine, stalle, serre e simili), solo qualora non sia possibile realizzare detti manufatti in altra zona "E6" dello stesso proprietario: con i seguenti parametri:
 indice fondiario massimo 0,03% (0.05% per colture specializzate)
 altezza massima 6,50 metri (esclusi vani tecnici e simili)
 distanza minima dai confini 10 metri (o a confine se con altro fabbricato non residenziale)
 distanza minima dagli edifici residenziali: 20 m per magazzini e simili, 30 m per stalle e simili
 distanza minima da altri fabbricati: 10 m (o a confine se con altro fabbricato non residenziale).
- Costruzione di chioschi per la vendita e la somministrazione di beni di consumo prodotti dall'azienda, con altezza massima pari a 3 m e superficie coperta massima pari a 30 mq (nel rispetto delle distanze: dai confini, tra edifici, dalle strade).

ATTUAZIONE : DIRETTA

Qualora sull'area insista anche il vincolo ambientale di cui al ~~DL 490 del 29/10/1999 e s.m.i.~~, **D.Lgs. 22 01 2004 n. 42 e s.m.i.**, allora gli interventi si attuano attraverso il Permesso di costruire Convenzionato.

Qualora gli interventi riguardino strutture aziendali che per il loro funzionamento sono sottoposte a parere igienico sanitario, deve essere ottenuto il relativo nulla osta dell'ASS (o dell'Ente) competente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Ad esclusione dei lotti pertinenziali di edifici oggetto di ampliamento una tantum, le potenzialità edificatorie dei lotti ricadenti in zona "E4.b" possono essere trasferite nell'ambito di terreni dell'azienda compresi in altra zona agricola edificabile "E6".

Nelle zone "E4.b" è vietato precludere l'accesso pubblico ad eventuali corsi d'acqua eventualmente presenti. E' consentito recintare i fondi solo tramite siepi arbustive autoctone o rete metallica e paletti di altezza massima pari a 200 cm.

In caso di attività commerciali, consentite, si dovrà attendere quanto stabilito dalla LR 29/2005, dall'art 21 del DPR n.069/Pres del 23/3/2007 e dall'art. 18 della stessa LR 29/2005 (come esplicitato per le zone commerciali H).

ART. 28 ANNESSI ED EDIFICI ESISTENTI IN ZONA "E"**ANNESI**

In tutte le zone territoriali "E" individuate sul territorio comunale di Fiume Veneto, per tutti i proprietari ed aventi diritto alla data del 25 agosto 2008, è possibile recuperare e trasformare ad usi residenziali, per gli aventi diritto, nella misura massima di 300 mc per manufatto, gli annessi agricoli che abbiano caratteristiche tipologiche e costruttive di carattere rurale, documentale e abbiano almeno due piani fuori terra (aventi una volumetria "vuoto per pieno" di 200 mc almeno ed esistenti alla data di adozione delle presenti norme). Qualora l'annesso oggetto di intervento abbia una volumetria superiore a 300 mc, il volume in eccesso deve essere mantenuto ad uso "annessi".

In ogni caso annessi esistenti, con volumetria inferiore a 200 metri cubi non possono essere ampliati per essere trasformati ad uso residenziale.

In ogni intervento devono essere sempre rispettate le distanze e le altezze previste nella zona.

Le modalità di recupero di tali annessi devono essere quelle indicate nell'Allegato VII delle Norme Tecniche di Attuazione: "prescrizioni particolari per le zone A".

L'attuazione degli interventi è diretta, in quanto riferita al recupero di manufatti di interesse rurale-architettonico – storico documentale – ambientale, e associata alla condizione di imprenditore agricolo a titolo principale (o professionale) come indicato nel Dlgs 99/2004.

TETTOIE E PERTINENZE

In tutte le zone "E", nei lotti di pertinenza degli edifici ad uso residenziale, e per usi connessi alla residenza, è consentito realizzare accessori chiusi o tettoie (aperte almeno su tre lati), per una superficie coperta massima pari a 30 mq e altezza massima pari a 3 m. Tali interventi (stante il divieto, su tutto il territorio comunale, di costruire vani interrati) sono realizzabili, in deroga agli indici, e nel rispetto delle distanze stabilite per ciascuna zona di appartenenza.

EDIFICI (ex art. 34, punto 9 e punto 16 della var. gen. N.16)

(A) Gli edifici censiti tramite le schede di rilevamento, ed evidenziati in cartografia di Piano con apposita simbologia, possono essere recuperati nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede stesse, e possono essere destinati a nuovi modi d'uso, da annesso a residenziale, così come previsto dalle schede attuative singolarmente redatte.

In ogni caso gli interventi di recupero devono essere conformi a quanto contenuto nell'Allegato alle presenti NTA "Prescrizioni particolari per gli interventi nelle zone A".

(B) Nel caso in cui gli edifici esistenti e schedati ricadano in zone soggette ad esondazione, e pertanto sia provata l'impossibilità di utilizzare il piano terra a fini abitativi, è possibile, in deroga a quanto stabilito nella specifica scheda, ma nello spirito e nel rispetto di quanto attiene la conservazione tipologica e stilistica del manufatto, realizzare un piano in più, sopraelevando l'edificio esistente.

L'attuazione degli interventi è diretta, soggetta a Permesso di costruire.

EDIFICI ESISTENTI IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Gli edifici residenziali o rurali con destinazione residenziale, esistenti in zona "E" in fascia di rispetto stradale, non catalogati né tipologicamente vincolati, possono essere soggetti a demolizione e ricostruzione in arretramento per garantire adeguamenti dell'assetto stradale che comportino un miglioramento della sicurezza.

Il nuovo edificio non potrà superare volume e altezza dell'edificio demolito. Eventuali ampliamenti da concedere una tantum ~~per adeguamenti igienico-sanitari~~, sono ammessi per un volume massimo pari a 150 mc (nel caso l'ampliamento riguardi edifici esistenti, non ricostruiti, lo stesso ampliamento deve essere realizzato sul lato retrostante o in sopraelevazione, previo parere dell'Ente proprietario della strada).

VINCOLO PER LE RESIDENZE CORRISPONDENTI AL SECONDO ALLOGGIO IN ZONE "E"

Così come disposto dalla vigente normativa in materia (~~D.P.R. 380/2001 e s.m.i.~~ **L.R. 11/11/2009 n° 19 e s.m.i.**):

- l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza agricola in zona agricola, possono comportare la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale, anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, purché: a) l'unità immobiliare realizzata sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo professionale o del coltivatore diretto proprietario dell'edificio ampliato o ristrutturato; b) il richiedente il titolo abilitativo si obblighi, mediante convenzione con il Comune, ad istituire un vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso, da trascrivere nei registri immobiliari o da annotare sul libro fondiario, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

EDIFICI PRODUTTIVI/COMMERCIALI ESISTENTI IN ZONE "E"

Eventuali edifici esistenti in zona "E", utilizzati impropriamente per attività produttive/commerciali alla data di adozione della presente Variante, possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento del numero delle unità immobiliari produttive/commerciali già esistenti.

Il cambio di attività è invece soggetto a preventivo nulla osta degli Enti competenti (ASS, ARPA). E' altresì possibile realizzare un ampliamento una tantum pari a 150 mc per adeguamento igienico-sanitario.

ART. 29 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "H2"

Sono così definite le aree del territorio comunale destinate ad attività commerciali e terziarie di nuovo impianto, di interesse comunale e comprensoriale.

DESTINAZIONI D'USO

Attività commerciali;

Pubblici esercizi;

Ristorazione

Depositi e magazzini per il commercio;

Impianti tecnologici;

Servizi connessi all'attività commerciale;

Attrezzature edilizie di supporto all'attività commerciale;

Attività direzionali e tecnico/amministrative (pari al max al 30% della superficie utile consentita);

Attività di autotrasporto funzionale alle attività presenti e distributori di carburanti;

Autofficine per la riparazione e concessionarie per la vendita di automezzi;

Alloggio per il custode e/o proprietario dell'attività (uno di 450 mc al massimo, per ogni attività che abbia almeno 800mq di superficie utile).

CATEGORIE D'INTERVENTO

Nuova costruzione

ATTUAZIONE : INDIRETTA

Gli interventi in zona "H2" si attuano tramite Piano Attuativo **comunale** in ottemperanza a quanto stabilito dalla recente normativa regionale in materia di pianificazione commerciale (LR 29 del 5/12/2005 e s.m.i.), nonché nel rispetto di quanto stabilito dal Piano di settore del commercio comunale ([vedi ALLEGATO IX-A e ALLEGATO IX-B](#)).

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI EDILIZI

- ~~Indice territoriale massimo~~ **utilizzo fondiaria**: $\text{sup fondiaria/sup territoriale} = 0,70 \text{ mq/mq}$
- ~~Indice fondiario massimo - rapporto di copertura del singolo lotto edificabile~~ $= 0,50 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima (esclusi volumi tecnici) : 10 m
- Alloggio per il custode o il proprietario : massimo 500 mc per ciascun impianto, da realizzare in corpo annesso all'edificio principale, per attività con almeno 800 mq di superficie utile
- Distanza fra edifici su lotti diversi : minima 10 m
- Distanza dai confini : minima 5 m o a confine (se in aderenza ad altro edificio commerciale)
- Distanza dalle strade : 10 m se comunale ; 15 m se provinciale o statale
- Piantumazione di alberi e/o arbusti di specie autoctone : lungo i lati confinanti con zone residenziali e agricole, con una fascia profonda almeno 10 m, a doppio filare e con piante aventi, all'impianto, circonferenza almeno di 18/20 cm
- Viabilità interna (pedonale, ciclabile, carraia): alberata almeno su un lato
- Spazi a parcheggio: alberati, con la messa a dimora di almeno una pianta autoctona ogni due posti macchina, e con gli stalli pavimentati con materiale permeabile.

STANDARD

- Aree da destinare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie):
 - minimo 10% della sup territoriale
- Aree interne ai lotti:
 - parcheggi di uso stanziale nella misura almeno di 1 posto macchina ogni 2 addetti e parcheggi di uso pubblico nella misura almeno di 2 mq ogni 5 mq di superficie utile destinata all'attività
- Spazi a parcheggio (di relazione e stanziali) esterni:
 - o minimo 80% della sup. comm. coperta per attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso;

- minimo 30% della superficie terziaria per attività direzionali, ricettive etc. e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal ~~D.P.G.R. 0126/Pres del 20 aprile 1995 e s.m.i.~~ **D.P.G.R. 069/Pres del 23 03 2007.**
- In caso di attività commerciali ~~(a di sotto dei 1.500 mq di superficie di vendita)~~ dovrà esserci un'adeguata dotazione di parcheggi, così come previsto all'art. 21 del DPR n. 069/Pres del 23/3/2007, attuativo della LR 29/2005, e s.m.i.
- In caso di ~~singoli~~ interventi che ~~complessivamente~~ superino i ~~1.500~~ 400 mq di superficie di vendita ~~(o i 1.500 mq. se costituenti un Complesso Commerciale, così come definito dall'art.2, 1° comma, lett.l della L.R.29/2005 s.m.i.),~~ gli stessi devono essere preceduti da ~~specifiche~~ **specifiche** normative commerciali comunali ~~da un piano comunale di settore commerciale~~ ovvero, in presenza di quest'ultima, debbono rispettarne i limiti quantitativi imposti. **Sono fatti salvi i diritti degli operatori esistenti, già attivi, alla data di adozione della presente variante normativa.**
- Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%. ~~Tale percentuale in riduzione va stabilita di volta in volta in accordo con gli Uffici comunali competenti, fermo restando l'obbligo di ripristinare l'ossorvanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico.(art. 18 sesto comma LR 29/2005).~~

ART. 30 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "H3"

Sono così definite le aree del territorio comunale ove insistono attività commerciali singole sparse, esistenti alla data di adozione della presente Variante.

DESTINAZIONI D'USO

- Attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso;
- Depositi commerciali;
- Attività direzionali e tecnico-amministrative (pari al massimo al 30% della superficie utile consentita);
- Alloggio per il custode e/o proprietario dell'attività (uno di 500 mc al massimo, per ogni attività che abbia almeno 800 mq di superficie utile).

CATEGORIE D'INTERVENTO

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento
- Demolizione con ricostruzione.

ATTUAZIONE : DIRETTA(*)

Gli interventi in zona "H3" si attuano tramite Permesso di costruire e in ottemperanza a quanto stabilito dalla recente normativa regionale in materia di pianificazione commerciale (LR 29 del 5/12/2005 e s.m.i.), nonché nel rispetto di quanto stabilito dal Piano di settore del commercio comunale ([vedi ALLEGATO IX-A e ALLEGATO IX-B](#)).

(*)Solo in caso di cambio di destinazione d'uso sono obbligatori sia il Piano Attuativo che la Variante al Piano. Il permesso di costruire verrà poi rilasciato per ogni singolo intervento edilizio.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

- Rapporto di copertura massimo: 50% della sup del lotto
- Altezza massima: 10 m (esclusi i vani tecnici)
- Distanza dai confini: minimo 5 m o a confine (se in adiacenza ad altro edificio con destinazione d'uso similare e/o compatibile),
- Distanza fra pareti: pari all'esistente in caso di manutenzione, 10 m in tutti gli altri casi (e comunque nel rispetto del Codice Civile)
- Distanza dalle strade: pari all'esistente in caso di manutenzione, 6 m dalla viabilità comunale e 15 m dalla viabilità provinciale o statale negli altri casi
- Alloggio per il custode e/o proprietario: massimo 450 mc per ogni impianto, in corpo annesso all'edificio principale, per attività con almeno 800 mq di superficie utile
- Adeguamento igienico sanitario: 100 mc una tantum a partire dalla data di adozione della presente Variante, anche in deroga al rapporto di copertura, fatti salvi diritti di terzi e nel rispetto delle distanze
- Verde piantumato lungo i lati a confine con zone residenziali ed agricole: almeno una siepe alta 2 m in caso di interventi di manutenzione; una fascia alberata di almeno 5 m e a doppio filare (con piante autoctone e aventi, all'impianto, una circonferenza almeno di 18/20 cm, intervallata/integrata da arbusti) in tutti gli altri casi.

STANDARD

- Spazi interni ai lotti:
 - parcheggi d'uso stanziale nella misura almeno di 1 posto macchina ogni 2 addetti, e parcheggi d'uso pubblico nella misura almeno di 2 mq ogni 5 mq di superficie utile destinata all'attività

- Spazi a parcheggio (di relazione e stanziamenti) esterni:
minimo 80% della superficie commerciale coperta per attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso;
minimo 30% della superficie terziaria per attività direzionali, ricettive etc.

In caso di manutenzione non è richiesta nessun adeguamento, ma in tutti gli altri tipi di intervento è obbligatorio l'adeguamento agli standard di verde e parcheggi, così come stabilito dal DPGR 0126/Pres del 20 aprile 1995 e s.m.i.

(*) In particolare, in caso di cambio di destinazione d'uso, devono essere garantiti i parametri, gli indici e gli standard previsti per la zona territoriale omogenea nella quale l'ambito viene trasformato.

- In caso di attività commerciali (~~al di sotto dei 1.500 mq di superficie di vendita~~) dovrà esserci un'adeguata dotazione di parcheggi, così come previsto all'art. 21 del DPR n. 069/Pres del 23/3/2007, attuativo della LR 29/2005, e s.m.i.
- In caso di singoli interventi che ~~complessivamente~~ superino i ~~1.500~~ 400 mq di superficie di vendita (o i 1.500 mq. se costituenti un Complesso Commerciale, così come definito dall'art.2, 1° comma, lett.I della L.R.29/2005 s.m.i.), gli stessi devono essere preceduti da specifiche normative commerciali comunali ~~da un piano comunale di settore commerciale~~ ovvero, in presenza di quest'ultima, debbono rispettarne i limiti quantitativi imposti. Sono fatti salvi i diritti degli operatori esistenti, già attivi, alla data di adozione della presente variante normativa.
- Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%. ~~Tale percentuale in riduzione va stabilita di volta in volta in accordo con gli Uffici comunali competenti, fermo restando l'obbligo di ripristinare l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico (art. 18 sesto comma LR 29/2005).~~

NORME PARTICOLARI

Parcheggi

Nelle zone "H3" site in prossimità (distanza massima 150 metri) di parcheggi pubblici esistenti o già previsti da parte dell'Amministrazione Comunale, lo standard dei parcheggi relativo alle funzioni non commerciali insediabili, può essere monetizzato per un corrispettivo pari al valore necessario alla realizzazione dei parcheggi medesimi.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "H3"**

Nella cartografia di Piano è individuata una zona territoriale omogenea "H3**" (che corrisponde ad una zona che nella var. n. 16 era classificata "H3a") con destinazioni e modalità di intervento sue proprie, di seguito definite.

Questa zona individua un contenuto ambito del territorio comunale – localizzato in prossimità di un importante nodo delle viabilità comunale – nel quale trasferire attività, caratterizzate da un alto livello di trasporto pesante, oggi localizzate in zone "improprie" sia per il carattere del contesto sia per quello, inadeguato, della viabilità.

Usi Consentiti

- depositi e magazzini
- attività direzionale
- attività commerciale, limitata a prodotti (e mezzi) connessi con l'attività agricola.

Parametri ed Indici

- Per tale zona "H3**" valgono i medesimi parametri ed indici delle zone "H3".

Attuazione: Indiretta

Per tale zona "H3*" gli interventi sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo

ART. 37 ZONA "R5" - EX COTONIFICIO "ISOLA DEL FIUME "

L'ambito di intervento comprende:

- i manufatti produttivi e tecnologici dell'ex cotonificio, realizzati in periodi diversi,
- le aree di pertinenza dei manufatti;
- le aree verdi non edificate
- il mulino
- il canale a Nord dell'isola

DESTINAZIONI D'USO

Residenza ;

Servizi alla residenza;

Attività commerciali, nei limiti di quanto previsto dal Piano di settore comunale del Commercio;

Attività terziarie;

Attività ricettive, alberghiera e ristorazione;

Impianti all'aperto per il gioco ed il tempo libero;

Servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

CATEGORIE D'INTERVENTO

Le categorie d'intervento sono quelle descritte al precedente art. 32 (Zona ter. omogenea Rn).

L'area dell'ex cotonificio è stata oggetto di un concorso internazionale di idee, bandito dall'ente privato "Isola del Fiume" in collaborazione con l'Amministrazione Comunale di Fiume Veneto e la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (convenzione stipulata in data 24/9/2003 rep 4197).

Obiettivi e finalità del concorso sono stati la raccolta di una pluralità di idee progettuali e la successiva scelta di una soluzione da realizzare. Compatibilmente con i principi economici a cui si deve riferire l'azienda proprietaria, si dovrà porre particolare attenzione agli aspetti paesaggistici ed ambientali dell'insula e pertanto le strutture primarie e secondarie necessarie dovranno garantire la salvaguardia dell'area senza precluderne la fruibilità e la funzionalità.

ATTUAZIONE : INDIRETTA

Gli interventi nell'ambito "R5" saranno attuati tramite la formazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata che dovrà essere redatto:

- nello spirito dei risultati del Concorso di idee (in data 2004) promosso con la partecipazione dell'Amministrazione Comunale
- sulla base di precisi contenuti prescrittivi di seguito riportati
- con la previsione di opere di servizio pubblico individuate dall'Amministrazione
- nel rispetto di indici urbanistici ed edilizi di seguito definiti.

A. 1. Attuazione delle connessioni : veicolari, pedonali e ciclabili, con il sistema del contesto urbano e (per quanto di competenza) con le reti di carattere sovra-comunale.

Tali elementi di urbanizzazione dovranno essere realizzati contestualmente agli interventi previsti all'interno dell'ambito saranno dimensionati coerentemente con quanto previsto dallo specifico "studio della viabilità e del traffico" (a cura dell'ing. F. Honsell).

A. 2. Recupero, e riutilizzo, dei manufatti più significativi dell'insediamento, nel rispetto dei valori culturali e documentali.

A. 3. Utilizzo dell'area "verde", ad ovest, quale elemento "iniziale" per la formazione di un parco di valenza urbana e pubblica, con possibilità di connessioni con l'immediato intorno.

B. 1. Il Piano Attuativo dovrà inoltre individuare gli spazi (in aree libere o all'interno dei manufatti esistenti) che consentano di realizzare le seguenti opere di servizio pubblico:

- un auditorium per almeno 400 posti a sedere, secondo l'opportunità e le richieste degli utenti

- uno spazio con funzioni miste ed area espositiva
- un asilo nido per 80 bambini, o comunque consono alle esigenze della cittadinanza
- almeno 10 "alloggi protetti" per anziani
- spazi e strutture per la vita associativa.

B. 2. I criteri e le modalità di attuazione di queste opere saranno specificatamente previsti e definiti dalla Convenzione che sarà stipulata, con il Piano Attuativo, fra gli operatori privati e l'Amministrazione comunale.

In conformità a quanto stabilito per le zone "S", sarà particolare facoltà dell'Amministrazione comunale stabilire ed eventualmente modificare il tipo di opere di servizio pubblico, e sarà ancora facoltà dell'Amministrazione comunale stabilire in quale percentuale verranno ripartiti le superfici ed i volumi da destinare alle stesse opere di servizio pubblico.

Il Piano Attuativo dovrà comunque rispettare quanto contenuto negli articoli 26,27,28 del Bando di Concorso succitato. Ogni modifica al contenuto del progetto, pertanto, sarà concordata con l'Amministrazione Comunale.

Eventuali nuove connessioni con il paesaggio naturale e relazioni con parti del tessuto storico edilizio dell'intorno potranno essere perseguite attraverso studi storico-morfologici che possano dimostrare la preesistenza di riconoscibili elementi di "appartenenza" ad un sistema complesso, quali, ad esempio, le case operaie afferenti il Cottonificio o i meandri del vecchio letto del fiume.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- **Indice territoriale**

it: 1,3 mc/mq (con esclusione dei volumi per le opere pubbliche)

in sede di stesura del Piano Attuativo le opere pubbliche potranno essere modificate, sia per tipo di funzione che per ampiezza dimensionale, sempre nel rispetto della distribuzione complessiva dei volumi da realizzare

- **Altezze**

Per gli interventi di nuovo impianto le altezze dovranno essere previste:

- 1) con riferimento a quanto proposto con il richiamato concorso di idee (categorie d'intervento)
- 2) con l'obiettivo di ridurre il più possibile l'utilizzo della superficie coperta.

- **Viabilità, Verde, Parcheggi**

Saranno definiti dal Piano Attuativo sulla base dei parametri previsti per le Zone "C" e progettualmente adeguati ai contenuti architettonici e funzionali previsti dallo stesso Piano Attuativo.

Sarà lo stesso Piano Attuativo che stabilirà i tipi di piantumazioni da ripristinare e da integrare, sempre scelte fra le specie autoctone.

Le finiture degli spazi destinati alla viabilità ciclo – pedonale e degli spazi destinati a parcheggio a servizio del verde dovranno essere di tipo eco compatibile e permeabili.

CRITERI METODOLOGICI PER LA FORMAZIONE DELLO STRUMENTO ATTUATIVO

1.

Con riferimento alla cartografia di Piano, lo strumento attuativo dovrà precisamente definire le tre sub aree: **a. b. c.**, oggetto, rispettivamente, dei seguenti interventi:

L'area **a.** destinata al recupero e implementazione del "verde" per la realizzazione del parco urbano di utilizzo pubblico.

L'area **b.** caratterizzata da manufatti ed elementi di carattere storico – documentale, la cui riconversione funzionale sarà attuata attraverso interventi di: conservazione, recupero e ristrutturazione: intese sia sotto l'aspetto edilizio che urbanistico.

L'area **c.** destinata ad interventi di nuova costruzione.

2.

L'area a. Dovrà essere oggetto di previsioni progettuali che, nel rispetto dei valori naturalistici presenti, ne migliori, sviluppi e potenzi lo stesso carattere; prevedendo allo stesso tempo un sistema di elementi ed attrezzature che ne consentano una corretta fruizione pedonale e ciclabile.

L'area b. Sulla base di una precisa documentazione dello stato di fatto che ne illustri le parti e gli elementi di carattere storico – documentale, il progetto di Piano Attuativo dovrà individuare i manufatti, o le parti di essi, da assoggettare a: conservazione, recupero, ristrutturazione e demolizione.

Inoltre, per le parti demolite, dovrà essere prevista la non ricostruzione o la ricostruzione (fedele o “ex novo”).

Il progetto dovrà inoltre definire la sagoma e i volumi dei nuovi fabbricati, nonché le loro caratteristiche architettoniche.

All'interno di quest'area le sponde lungo i corsi d'acqua dovranno assumere un carattere di “mediazione” tra lo stesso corso d'acqua ed i nuovi edifici, compresi quelli da ri-costruire in sostituzione di quelli demoliti.

Queste fasce “verdi” lungo le sponde, dovranno avere una larghezza di almeno 15 metri.

L'area c. Questa parte centrale dell'ambito, dovrà essere ristrutturata individuando un sistema di percorsi che consentano di connettere l'isola con la viabilità veicolare ed il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili esterni, collegandoli coerentemente con le altre parti dell'ambito.

Su questa maglia di percorsi il Piano dovrà prevedere la sagoma, i volumi e le caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici che dovranno riflettere i caratteri insediativi del contesto territoriale e socio – culturale all'interno del quale si collocano.

Per la progettazione di questa area centrale, un criterio cui fare riferimento è la soluzione proposta dal Progetto “Secondo” classificato al Concorso di idee.

Distanza dai corsi d'acqua:

All'interno di questa'area, dovranno essere previste delle fasce verdi, fruibili pedonalmente, tra i corsi d'acqua ed i nuovi fabbricati.

In particolare:

-lungo il corso d'acqua costituito dal canale, a Nord dell'ambito, le fasce verdi dovranno avere una larghezza di almeno 15 metri

-lungo l'ansa, a Sud dell'ambito, le fasce verdi dovranno avere le caratteristiche di “continuazione del parco” e conseguentemente dovranno avere, nei punti più stretti, una larghezza non inferiore ai 20 metri.

Una corretta e coerente indicazione per la soluzione di queste fasce verdi è quella proposta del Progetto Vincitore del Concorso d'idee.

ART. 38 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "S" - ATTREZZATURE E SERVIZI

Sono così definiti gli ambiti del territorio comunale destinati a servizi, ~~ed~~ **ambiti a verde pubblico (Vpu)**, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico. Gli ambiti a servizi ed attrezzature possono essere sia di proprietà pubblica che privata.

DESTINAZIONI D'USO

Nella cartografia di Piano le suddette aree sono individuate con propria sigla per tipo di servizi (così come rilevati in data 31 dicembre 2005) e corrispondono alle categorie che soddisfano i rapporti standard fra le medesime e la capacità insediativa teorica residenziale massima.

Le aree già di proprietà pubblica o individuate per essere assoggettate ad esproprio, oggetto di interventi straordinari e/o sovracomunali, e pertanto non facenti parte degli standard minimi regionali richiesti, extra standard, sono individuate con apposita simbologia e indicazione della destinazione prevista.

Le aree di proprietà di privati cittadini, intese non di enti o istituzioni, sono individuate con apposita simbologia nella cartografia di Piano.

CATEGORIE DI INTERVENTO

- Nuova costruzione
- Ampliamento
- Ristrutturazione urbanistica
- Ristrutturazione edilizia
- Rilevanza urbanistico ambientale
- Manutenzione edilizia
- Restauro
- Conservazione tipologica
- Risanamento conservativo
- Non aventi rilevanza urbanistica

ATTUAZIONE

Gli interventi nelle zone "S" si attuano tramite : 1) approvazione da parte del Consiglio Comunale del Permesso di Costruire–Convenzionato, qualora siano di iniziativa privata; 2) approvazione da parte della Giunta Comunale del Progetto Preliminare, qualora siano di iniziativa pubblica.

All'interno delle zone "S" le specifiche destinazioni delle aree non comportano necessità di Variante urbanistica nel caso in cui le modifiche siano nel rispetto degli standard urbanistici minimi dettati dalla Normativa regionale. ; 3) attuazione diretta per ampliamenti una tantum per adeguamenti igienico-sanitari (150 mc per immobile) e per la realizzazione di accessori funzionali (con altezza massima 3 metri e superficie coperta massima 30 mq, uno per immobile); che si configurino comunque al di fuori di un eventuale interesse pubblico.

Nel caso in cui le opere non si riferiscano a quelle di dotazione standard, ricadano in aree di nuova individuazione, e siano di interesse sovra-comunale il progetto preliminare costituisce adozione di Variante.

Fermo restando il principio dell'obbligo di reperire nuove aree standard qualora venissero rilevati necessità e sviluppi socio-demografici, ogni opera pubblica censita, facente parte della dotazione minima di standard, deve essere garantita e ripristinata se destinata ad altro uso rispetto all'originale.

Qualora il vincolo di espropriazione sia stato reiterato almeno una volta oltre il termine assegnato per il compimento della procedura espropriativa stessa, l'Amministrazione comunale è tenuta a risarcire le richieste di indennizzo avanzate dai proprietari delle aree sottoposte ad esproprio.

Con la valenza delle opere pubbliche (compresi modalità e criteri di esproprio) in tutte la zone del territorio comunale possono essere realizzati interventi di interesse generale (nello specifico quelli di cui al "Riordino irriguo") redatti a cura dei preposti Enti competenti.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

All'interno delle zone "S" i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi per l'attuazione delle opere saranno quegli stessi definiti in fase di approvazione dei progetti preliminari delle opere stesse.

Il calcolo delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive e la relativa percentuale di aree a parcheggio deve essere fatto in base al vigente DPGR n. 0126/Pres del 20 aprile 1995 e s.m.i. In particolare: nelle aree di pertinenza degli edifici per il culto, la vita associativa, la cultura, lo spettacolo, l'istruzione, l'assistenza, la sanità e l'igiene, devono essere reperiti spazi per parcheggi stanziali e di relazione in misura almeno del 80% della superficie utile dell'edificio.

In ogni caso, ad esclusione delle aree destinate al culto esistenti, devono essere rispettate:

- le distanze dai confini: secondo codice civile
- le distanze tra edifici : 10 metri
- la dotazione dei parcheggi di: piantumazione d'alberi di alto fusto con specie autoctone e con diametro 18/20 cm all'impianto

Nelle aree per Servizi Tecnologici (I) dovranno essere realizzate delle barriere alberate o degli argini con alberi ed arbusti, con funzione paesaggistica anti-inquinamento e anti-rumore: della profondità di almeno 10 metri (preferibilmente lungo tutto il perimetro del lotto di pertinenza) entro le quali possono essere individuati i parcheggi previsti dallo standard.

NOTA : DEROGA

Nelle aree di rispetto cimiteriale (di cui all'art. 57 del DPR 10/9/1990; del Regolamento di Polizia Mortuaria; e dall'art.338 del T U. LL. SS. R. D. del 27/7/1934, così come modificati dalla L n.166/2002) individuate in cartografia di Piano, è vietato costruire.

Per il solo cimitero del capoluogo, all'esterno della fascia di 50 m, così come individuata dal piano cimiteriale, è consentita la realizzazione di tettoie aperte su tre lati, da adibire esclusivamente alla protezione di materiali inerti e di mezzi di lavorazione e/o trasporto, con una estensione pari al max al 30% della parte del lotto (di proprietà privata) interessato dall'intervento.

ART. 40 ZONE PER LA VIABILITA' E PARCHEGGI

Sono così definite:

- le aree destinate alla viabilità (pedonale, ciclabile, veicolare),
- le aree destinate a parcheggio individuate sulla cartografia di piano con lettera P,
- gli ambiti di rispetto pertinenziale stabiliti per ciascuna categoria di strade
- le aree per attrezzature e attività di supporto stradale.

DESTINAZIONI D'USO

- Viabilità pedonale: marciapiedi, isole pedonali, percorsi di connessione
- Viabilità ciclabile: piste ciclabili attigue alle strade, percorsi ciclo-naturalistici
- Viabilità carrabile: viabilità autostradale, viabilità primaria di interesse regionale, viabilità secondaria di interesse regionale, viabilità comprensoriale, viabilità interna e di quartiere
- Parcheggi: pubblici e di uso pubblico.

CATEGORIE DI INTERVENTO

- Nella cartografia di Piano sono individuate tutte le strade esistenti ed i parcheggi di uso pubblico. Questi nuclei parcheggio possono essere oggetto di intervento pubblico o privato. Nel caso di intervento privato lo standard di attuazione è quello previsto dalla rispettiva zona omogenea oggetto dell'intervento. I parcheggi vanno comunque realizzati con gli stalli in materiale permeabile e con almeno un albero ogni due posti sosta, scelto fra le essenze autoctone, ed avente (all'impianto) circonferenza di 18/20 cm.
- Sono individuate anche tutte le nuove connessioni stradali, ciclabili e pedonali previste dal Piano del Traffico redatto dall'incaricato professionista.
- Per ogni nuovo percorso viabilistico sono individuati schematicamente la larghezza ed il sedime, mentre l'effettiva sezione della viabilità da realizzare verrà successivamente definita in fase di progetto esecutivo.
- Le strade che necessitano essere allargate o ri-calibrate sono anch'esse individuate attraverso apposita simbologia, così come gli incroci stradali che devono essere sistemati. Anche per questa categoria di interventi le indicazioni del Piano sono schematiche, mentre le effettive caratteristiche dimensionali verranno successivamente definite in fase di progetto esecutivo.
- I percorsi ciclo-pedonali nel verde e le piste ciclabili lungo le strade veicolari sono indicati, senza individuarne la larghezza e la posizione, distinguendoli fra esistenti e di progetto.

ATTUAZIONE

Le modalità di attuazione degli interventi sulla viabilità sono quelle definite **dai progetti esecutivi delle opere stesse**, ai quali si rinvia per ogni norma in merito.

Le strade di nuova realizzazione, tuttavia, dovranno essere provviste di piste ciclo-pedonali, separate dalla sede carrabili attraverso un'adeguata fascia arbustivo/arborea, a garanzia della sicurezza e del conforto dei pedoni e dei ciclisti.

In ogni singola Zona Territoriale omogenea non è consentito realizzare nuovi accessi viari se non previo parere favorevole del competente Ente proprietario della strada.

~~Il rilascio delle Autorizzazioni o/o Permesso di Costruire, per gli interventi consentiti, sia entro che fuori dei centri abitati, (tombinature dei fossi / realizzazione di accessi o recinzioni / etc.) è di competenza dell'Ufficio Edilizia Privata se gli interventi sono tra proprietà privata, mentre è di competenza dell'Ufficio Lavori Pubblici se gli interventi sono lungo le strade.~~

Nella cartografia di Piano sono individuate aree verdi in prossimità di raccordi e svincoli stradali, riservate agli interventi sulle strade stesse e quindi non edificabili. Ai fini del calcolo della volumetria in zona agricola adiacente, o di proprietà, tali aree vanno computate con un indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq.

AMBITI DI RISPETTO

- In ogni tipo di Zona Territoriale Omogenea esterna ai centri abitati, gli interventi su lotti prospicienti una strada (siano di edificazione, recinzione, piantumazione, sistemazione degli accessi o altro), devono sempre rispettare le distanze minime stabilite dalla normativa vigente in materia, come di seguito elencato:

dalla viabilità autostradale	60 m
dalla viabilità primaria di interesse regionale	40 m
dalla viabilità secondaria di interesse regionale	30 m
dalla viabilità comprensoriale	20 m.

All'interno dei centri abitati e nei quartieri di recente formazione, così come nelle lottizzazioni di nuova individuazione, le distanze dalle strade sono quelle indicate nelle presenti Norme, stabilite per ogni singola Zona Territoriale Omogenea.

- Le distanze dalle strade vanno sempre calcolate dal ciglio stradale.
- Per la corretta applicazione della presente norma si fa comunque sempre riferimento al DM 02/04/1968 e sue successive modifiche ed integrazioni.

ART. 43 ZONE DI RISPETTO DEGLI SPECCHI D'ACQUA ARTIFICIALI E INFRASTRUTTURE IRRIGUE

Sono gli invasi derivanti dallo scavo superficiale ed alla messa a giorno dell'acqua freatica, individuati nella cartografia di Piano con lettera e numero.

DESTINAZIONI D'USO

Tali zone sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione atta ad offrire rifugio all'avifauna, che in questi ambienti trova naturali siti per la nidificazione e la sosta.

Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con la salvaguardia dell'ambiente:

- Verde pubblico;
- Opera pubblica.

CATEGORIE D'INTERVENTO

Nelle zone individuate al presente articolo sono possibili i seguenti tipi di intervento:

- Preservare ed integrare la vegetazione elofitica;
- Migliorare l'inserimento ambientale realizzando opere di modifica alla superficie dello specchio d'acqua per una misura massima del 10% della superficie esistente;
- Mantenere e realizzare l'infoltimento delle fasce alberate perimetrali alle sponde, con specie autoctone (diversificando le piantumazioni fra terreni ghiaiosi e terreni igromorfi);
- Regolamentare eventuali attività venatorie al fine di favorire il ripopolamento dell'avifauna;
- Migliorare l'immissione ed il deflusso delle acque con opere idrauliche opportune;
- Realizzare transenne, pontili e manufatti in legno (su pali infissi direttamente al suolo) per l'uso pubblico dalle aree;
- Realizzare percorsi naturalistici ciclo-pedonali, in pavimentazioni stabilizzanti naturali.

In tali zone è preferibile evitare gli scambi diretti con apporti inquinanti o di sgrondo delle acque superficiali dei terreni limitrofi ad uso produttivo agricolo.

Qualunque opera di impedimento all'uso pubblico di tali zone è sempre vietata.

I perimetri di zona per la realizzazione di infrastrutture irrigue sono individuati dalla cartografia di Piano Regolatore a titolo indicativo in quanto l'esatta indicazione sarà quella derivante dal progetto definitivo comprendente il piano di asservimento.

1. servitù di transito: si identifica una fascia di m 5,00 nella quale è fatto divieto di
 - a) fabbricare edifici e/o manufatti o altre opere di qualsiasi genere;
 - b) piantumare alberi di alto fusto e le normali colture agrarie
2. servitù di acquedotto: si identifica una fascia di m 3,00 nella quale è fatto divieto di
 - a) fabbricare edifici e/o manufatti o altre opere di qualsiasi genere;
 - b) piantumare alberi di alto fusto mentre sono consentite le normali colture agrarie

Il vincolo preordinato all'esproprio, così come previsto dal T.U. sugli espropri D.P.R. n. 327/2001 modificato con D.Lgs. n. 302/2002, non produce modifiche alle zone urbanistiche esistenti.

3. area di esproprio: si identifica un'area destinata alla realizzazione di opere funzionali alla bonifica.

Eventuali deroghe per la realizzazione di quanto riportato nel punto 1. potranno essere concesse, di volta in volta, previo parere favorevole dell'Ente gestore della rete irrigua.

ATTUAZIONE

Gli interventi consentiti si attuano tramite richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, se di iniziativa privata; tramite Delibera di giunta comunale, se di iniziativa pubblica.

ART. 46 NORME PARTICOLARI E DEROGHE**CAMBIO di DESTINAZIONE D'USO**

In ciascuna delle zone territoriali omogenee individuate dal Piano, in caso di cambio di destinazione d'uso in diversa categoria è sempre necessario il rilascio dall'Autorizzazione comunale.

NON CONFORMITA' URBANISTICA

Per tutti i casi di edifici non conformi alle destinazioni di zona in cui sono inseriti, le cui caratteristiche di intervento non siano già contemplate in altri articoli delle presenti Norme, sono ammessi solo interventi di manutenzione e di risanamento statico.

PERTINENZE SCOPERTE

Al fine di collegare edifici diversi entro lo stesso lotto o dentro lo stesso comparto edilizio, è consentito realizzare percorsi pedonali coperti, siano essi in superficie che aerei, purché abbiano una lunghezza massima di 20,00 m ed un'altezza massima di 2,40 m, senza che incidano sul volume edificabile.

PERTINENZE DI EDIFICI RESIDENZIALI

In tutte le zone del territorio comunale, nei lotti di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, i manufatti di arredo (quali chioschi, gazebo, tenso - strutture e simili, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine di impianti di servizio, opere artistiche, fontane, vasche d'acqua d'arredo, piscine private scoperte, strutture temporanee, cassette in legno o altro materiale leggero per deposito o per giochi di bimbi con altezza media max 2,50 m, bussole di protezione agli ingressi con superficie max 8 mq,) non sono sottoposti alla disciplina delle distanze, fatte salve, comunque, le disposizioni del Codice Civile. Nel caso in cui le pertinenze degli edifici residenziali ricadano entro ambiti di tutela ambientale di cui al DL 490/99 e s.m.i., i manufatti devono essere realizzati con le modalità di cui al successivo "Allegato VII" delle presenti Norme.

ZONE RESIDENZIALI-COMMERCIALI ASSOGGETTATE A STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI O A INTERVENTI CONVENZIONATI

Per le zone residenziali e commerciali assoggettate a strumenti attuativi valgono le norme contenute negli elaborati dello strumento attuativo stesso. E' altresì possibile apportare varianti allo stesso strumento nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenuti rispettivamente nelle norme delle zone "C" e delle zone "H2".

Per le zone rese esecutive tramite intervento convenzionato valgono le disposizioni contenute nell'atto di convenzione, nonché le norme di intervento dell'originaria zona di appartenenza. Tali disposizioni e tali norme, infatti, si devono considerare parte integrante del Piano (anche se non trascritte) e ad esse ci si deve riferire per varianti, modifiche, integrazioni; anche dopo esser trascorsi i dieci anni di validità della concessione (ora Permesso).

In particolare, in merito al PA della SS13, revocato, si precisa che i sub ambiti di intervento sono stati ridefiniti e rinominati conformemente alla loro effettiva destinazione ed utilizzazione.

NORME PARTICOLARI PER L'USO DI MATERIALI E DI TECNICHE INNOVATIVI

Gli interventi volti all'ottenimento di un migliore rendimento energetico degli edifici, sono incentivati attraverso una serie di agevolazioni.

Per ottenere provvedimenti abilitativi che certifichino la qualità costruttiva e ambientale degli edifici devono essere applicate al progetto le seguenti regole:

- uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche
- uso razionale delle risorse idriche
- controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione.

Gli uffici tecnici comunali competenti rilasciano una scheda che deve essere compilata da un tecnico abilitato, contenente i dati in grado di dimostrare la categoria di consumo.

Gli stessi uffici tecnici comunali rilasceranno la “Certificazione energetica” una volta verificata la congruità della documentazione richiesta.

Gli incentivi agli interventi classificati sono definiti nel regolamento edilizio comunale.

CENTRI ABITATI ATTRAVERSATI DAL fiume FIUME

Gli interventi edilizi nelle aree afferenti il corso d'acqua del Fiume devono rispettare le seguenti particolari norme, atte a salvaguardare l'integrità della via d'acqua e del suo habitat naturale.

In generale gli interventi devono sempre essere volti alla riqualificazione dell'ambito interessato, utilizzando materiali e finiture compatibili con il contesto storico; ripristinando e valorizzando gli aspetti ambientali laddove le destinazioni siano a verde; prestando particolare attenzione al ripristino di parti mancanti o lesionate dei ponti esistenti.

Nelle aree in località Cusano e in via Formentini, nonché in via Tomat a Pescincanna, sono ammesse recinzioni solo in pali di legno e rete, inframmezzata da siepi in essenze autoctone.

Il ponte in via Solari ed il ponte in via Tomat devono essere riqualificati tramite interventi di ripristino delle parti mancanti, prestando particolare attenzione alla compatibilità e tradizionalità dei materiali da utilizzare.

Nelle zone “A0” e “S” del centro abitato di Pescincanna, lungo la sponda del Fiume deve essere garantita una fascia, di almeno 20 m di profondità, destinata al popolamento naturale ed al mantenimento delle caratteristiche ambientali del sito.

Nell'area pubblica destinata a verde a Fiume Piccolo, i parapetti devono essere di tipo tradizionale, in mattoni e sassi e/o in staccionate di legno o transenne in ferro. Lungo il viale devono essere usate specie arboree autoctone.

Nel centro di Fiume Veneto, nelle aree pubbliche le recinzioni devono essere in pali di legno e/o siepi di essenze autoctone e devono distare almeno 10 m dalla sponda del fiume, mentre le transenne amovibili a protezione dei percorsi ciclo – pedonali devono distare almeno 1,5 m dalla sponda.

A Fiume Veneto nelle aree pubbliche di Borgo Venezia, parapetti e transenne devono essere in muratura di mattoni e sassi e/o in transenne metalliche con balaustre.

Il ponte in via della Repubblica, deve essere riqualificato tramite rivestimento di materiali tradizionali.

A Fiume V., nelle aree “B” e “Verde privato” a Nord del fiume e ad est del ponte, le recinzioni devono essere di tipo tradizionale, in mattoni e sassi, e la piantumazione deve essere costituita da specie autoctone.

Nelle aree “B” in via Tavella, le recinzioni devono essere in pali di legno e rete con siepi di essenze arboree tipiche dei popolamenti naturali (con presenza di alberature di alto fusto).

Nelle aree “C” di via Zol, per almeno 20 m di profondità lungo la sponda del fiume, deve essere mantenuta la presenza delle caratteristiche ambientali dei popolamenti vegetali naturali (sponde inerbite, siepi, presenza di ontani e salici etc.).

ZONE AGRICOLE di PERTINENZA di ZONE PRODUTTIVE/ARTIGIANALI/COMMERCIALI per DEPOSITI A CIELO APERTO

Nelle zone agricole, di pertinenza ed attigue ad aree con destinazione produttiva - artigianale, che siano di proprietà o siano a titolo di godimento del titolare dell'attività insediata, è consentito l'utilizzo del terreno per attività di “deposito a cielo aperto” purché siano soddisfatti i seguenti requisiti:

- i materiali depositati siano esclusivamente inerti ed attrezzature pertinenti l'attività
- i materiali non siano inquinanti e rispettino tutte le norme igienico - sanitarie vigenti riguardanti lo stoccaggio
- i cumuli di materiali non abbiano altezza superiore a 5 m
- la superficie utilizzata non sia superiore al 50% dell'area interessata dall'intervento, e comunque non superi i ~~7.500~~ 30.000 mq
- la superficie utilizzata mantenga la naturale permeabilità e tutti gli elementi depositati siano comunque removibili
- i cumuli di materiale siano distanti almeno 10 m dai confini di proprietà verso le zone residenziali e commerciali, e almeno 5 m dai confini verso le altre zone

- le attività di carico/scarico avvengano adottando tutti i sistemi di prevenzione del sollevamento delle polveri.

ALLEGATO IV – IL FIUME MEDUNA

Le aree comprese all'interno dell'argine del fiume Meduna hanno una loro propria classificazione, vista l'importanza e la delicata situazione che ricoprono all'interno del territorio comunale di Fiume Veneto.

Esse sono così distinte:

- Argine
- Zona omogenea E4a
- Zona di interesse ambientale: bosco in area di golena
- Viabilità
- Corsi d'acqua.

Per le suddette aree, per le quali ci sono studi e provvedimenti di competenza regionale, si stabilisce comunque quanto segue:

riguardo all'argine:

è vietata qualsiasi manomissione ed è prescritto il mantenimento del manto erboso di rivestimento, attraverso interventi di decespugliamento e falciatura di manutenzione

riguardo alla zona E4a:

è ammesso l'uso a fini agricoli produttivi, e comunque valgono le norme generali definite all'art. ~~22~~ 25 delle presenti Norme di Attuazione

riguardo alla zona di interesse ambientale:

valgono le norme di cui all'Allegato I delle presenti Norme di Attuazione

riguardo ai fabbricati esistenti:

sono ammessi interventi di ~~manutenzione~~ **rilevanza edilizia**.

ALLEGATO VIII – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DELLA VOLUMETRIA

Nel caso di cessione di opere infrastrutturali, l'Amministrazione Comunale può convenire di assegnare della volumetria secondo la seguente valutazioni:

A) VALORE DELLE OPERE DA CEDERE

- terreno in base al valore di mercato desunto da specifica stima
- opere infrastrutturali sulla base di un computo metrico estimativo che applica i prezzi unitari del Preziario Regionale aggiornati applicando i dati ISTAT

B) VALORE DELLA VOLUMETRIA

Valore unitario (mc./mq.) dell'edilizia (residenziale, commerciale, direzionale) desunto dai dati provinciali dell'Agenzia delle Entrate

VOLUME DA ASSEGNARE

La divisione tra il valore del costo complessivo dell'opera da cedere A) e il valore unitario (mc./mq.) B) determina il volume da assegnare

DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO

intervento diretto

ART.13 N.T.A.

Per l'intervento diretto nel rispetto delle previsioni progettuali di cui alle tavole P1a della variante 16 valgono le norme di seguito riportate e riferite alle categorie d'intervento in cui risultano inclusi sulla base dell'interesse storico-architettonico, storico-ambientale riscontrato.

La zona B0 è suddivisa nelle seguenti sottozone e relative categorie di intervento :

- A01 - restauro;**
- A02 - conservazione tipologica;**
- A03 - ristrutturazione edilizia;**
- A04 - demolizione/ricostruzione;**
- A03/4 - ristrutturazione edilizia - demolizione/ricostruzione;**
- A05 - demolizione senza ricostruzione;**
- A06 - edifici recenti;**

Categoria A01 - restauro

finalità

comprende unità edilizie di interesse storico-architettonico: edifici vincolati ai sensi del D.L.22 01 2004 n.42 Titolo I Beni Culturali e assimilabili. Per esse si prevedono interventi rivolti alla conservazione e valorizzazione delle parti edilizie di interesse storico e architettonico.

intervento

Per intervento di restauro s'intende quello rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ogni intervento deve essere documentato e giustificato da un'attenta analisi descrittiva dello stato di fatto.

L'intervento dovrà attenersi ai metodi e alle cautele del restauro ed è richiesto il preventivo parere della Soprintendenza ai B.A.A.A.S.

Categoria A02 - conservazione tipologica

finalità

Riguarda edifici di interesse storico-ambientale. Per essi si prevedono interventi di recupero orientati comunque alla conservazione degli aspetti fondamentali della tipologia edilizia.

intervento

Per gli edifici compresi in questa categoria sono consentite le opere finalizzate ad assicurarne la funzionalità, nonché la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici desumibili dagli elaborati di piano e dallo studio filologico contenuto nel progetto.

L'intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino documentato di parti demolite o alterate; il rinnovo/ripristino degli elementi costitutivi di cui sia dimostrato lo stato d'alterazione e degrado; l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento dovrà garantire il massimo fattore di reversibilità per le nuove opere ammesse e valgono altresì le seguenti prescrizioni e possibilità operative:

- 1 - inserimento di strutture e realizzazione d'opere atte ad assicurare l'idoneità statica dell'edificio, anche tramite la puntuale sostituzione degli elementi costitutivi o che versano in uno stato d'irreversibile degrado;
- 2 - costruzione interna all'edificio di servizi igienici, vano scala, ascensore ed in posizioni tali da non costituire fattore di grave alterazione ai caratteri distributivi originari;
- 3 - costruzione di divisori interni, eseguiti con strutture leggere e legate alle nuove destinazioni d'uso ammesse;
- 4 - restauro dei fronti con ripristino dei fori originari ove alterati o tamponati e possibilità di integrare le aperture originarie rispettandone gli allineamenti e le soluzioni compositive;
- 5 - risanamento e recupero, ove possibile, dell'impianto strutturale orizzontale e di copertura, con conseguente recupero di travi, tavolato, arcarecci, pannelle, coppi, ecc..;
- 6 - risanamento, ripristino, ove possibile, dei collegamenti, originari quali: scale, ballatoi, androni, portici e loro caratteristiche costruttive e di finitura;
- 7 - conservazione dell'impianto strutturale verticale con la possibilità di apportare modifiche ai fori sulle pareti interne rispettando gli allineamenti e le soluzioni compositive e limitatamente alle nuove esigenze organizzative;
- 8 - obbligo di eliminare le superfetazioni, intese come parti aggiunte e prive di interesse;

Categoria A03 - ristrutturazione edilizia

finalità

sono costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza d'edifici di formazione storica o recente (edifici storici degradati ad un piano, vecchie stalle e fienili abbandonati, fabbriche dismesse, ecc.), che hanno una disposizione planimetrica generalmente coerente con l'insediamento storico ma caratteri volumetrici e edilizi non congruenti. Si prevede la possibilità di trasformare tali edifici, in modo da renderli congruenti con il contesto storico e urbano.

intervento

Per l'intervento di ristrutturazione edilizia, s'intende quel rivolto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico d'opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente e comunque congruente con le caratteristiche storico-morfologiche e urbanistiche del contesto con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi ammessi dovranno comunque essere orientati a riproporre le forme e le finiture degli edifici della tradizione di cui costituiscono, nella maggior parte dei casi, esempi d'edilizia storica demolita e ricostruita o sostanzialmente alterata.

Gli interventi comprendono:

- la riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini d'utilizzo delle superfici che dei volumi;
- il ripristino documentato di parti edilizie demolite;
- la sostituzione d'elementi costitutivi dell'edificio rispettandone l'impianto planivolumetrico;
- la modifica della formetria, nel rispetto degli allineamenti e dei parametri compositivi della tradizione o riproponendo dove possibile, quelli alterati;
- eliminazione delle superfetazioni, intese come parti aggiunte e prive d'interesse.

Categoria A04 – demolizione/ricostruzione

finalità

sono costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza d'edifici di formazione recente (edifici degradati ad un piano, locali accessori, costruzioni dismesse, ecc.), che hanno una disposizione planimetrica e caratteri volumetrici e edilizi non congruenti. Per loro si prevede la possibilità di demolire e/o di recuperare i volumi tramite una ricostruzione improntata a rendere la nuova situazione edilizia congruente con il contesto storico e/o urbano.

Intervento

Sono classificati nella categoria A04 gli edifici di cui si prevede la demolizione o la demolizione con ricostruzione.

Per i fabbricati compresi in tale categoria sono possibili pertanto i seguenti interventi:

- 1- demolizione dei volumi ricadenti in tale categoria per destinare l'area a spazio scoperto ;
- 2- la riprogettazione sulla stessa area occupata dai fabbricati esistenti con la possibilità: di procedere alla demolizione e ricostruzione e di introdurre le modifiche planivolumetriche che si rendono necessarie;

Per l'intervento è consentito utilizzare tutti i volumi e le superfici coperte disponibili all'interno dell'area interessata dall'intervento (superfetazioni cat.A01, A02, A03; cat. A04; cat. A05; l'integrazione volumetrica prevista al precedente punto 3.4).

L'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto planivolumetrico dimostrativo come definito al precedente punto 3.4 delle presenti norme ; la proposta d'intervento dovrà pertanto porsi in sintonia con le finalità assunte per le zone B0 e dimostrare soluzioni di ottimale inserimento nel contesto edilizio storico e rispettare i modi costruttivi appartenenti alla tradizione locale e storicamente consolidatisi.

Categoria A03/4 – ristrutturazione edilizia – demolizione/ricostruzione

finalità

La categoria A03/4, comprende gli edifici di recente edificazione (edifici degradati, stalle e fienili abbandonati, fabbriche dismesse, ecc.), che hanno una disposizione planimetrica generalmente coerente con l'insediamento storico ma caratteri volumetrici e edilizi non congruenti. Per loro si prevede la possibilità di demolizione o di trasformazione tramite

interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione in modo da renderli congruenti con il contesto storico e urbano.

Intervento

Per gli edifici compresi in questa categoria sono possibili gli interventi di cui alle precedenti categorie A03 e/o A04.

Categoria A05 – demolizione senza ricostruzione

finalità

sono costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza di edifici di formazione recente (edifici degradati a un piano, locali accessori, costruzioni dismesse, ecc.), che hanno una disposizione planimetrica e caratteri volumetrici e edilizi non congruenti. Per loro si prevede la demolizione e la possibilità di recuperare i valori di volume e di superficie coperta dello stato di fatto tramite una ricostruzione improntata a rendere la nuova situazione edilizia congruente con il contesto storico e urbano.

Intervento

Per i fabbricati ricadenti in tale categoria è ammesso il recupero e la traslazione del volume e delle superfici coperte da demolire nelle aree ammesse ad edificazione (aree libere edificabili, sopraelevazioni consentite, interventi di riprogettazioni di volumi da demolire e ricostruire); l'area interessata dal volume sarà pavimentata o sistemata secondo la destinazione d'uso prevista per l'ambito in cui risulta incluso.

Categoria A06 – edifici recenti

finalità

Il P.R.G.C. individua, con la categoria A06, gli edifici di recente edificazione per i quali non si prevedono, nell'arco di validità del piano, opere di radicale ridefinizione .

Per loro il P.R.G.C. prevede comunque la possibilità di demolire o di recuperare i volumi tramite una ricostruzione improntata a rendere la nuova situazione edilizia congruente con il contesto storico e urbano.

Intervento

Per gli edifici compresi in questa categoria sono possibili i seguenti interventi:

- l'ampliamento per utilizzare l'integrazione volumetrica prevista al precedente punto 3.4;
- adeguamento alle prescrizioni di cui al successivo punto 3.6;
- la ricostruzione dell'esistente tramite un intervento di demolizione di tutto o di parte del fabbricato con la definizione di un nuovo disegno planivolumetrico.

Per l'intervento è consentito utilizzare tutti i volumi e le superfici coperte disponibili all'interno dell'area interessata dall'intervento (superfeticazioni cat. A01, A02, A03; cat. A04; cat. A05; l'integrazione volumetrica prevista al precedente punto 3.4).

L'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto planivolumetrico dimostrativo come definito al precedente punto 3.4 delle presenti norme ; la proposta d'intervento dovrà pertanto porsi in sintonia con le finalità assunte dal P.R.G.C. per le zone B0 e dimostrare soluzioni di ottimale inserimento nel contesto edilizio storico e rispettare i modi costruttivi appartenenti alla tradizione locale e storicamente consolidatisi.

- Ulteriori prescrizioni per la zona B0

Per l'intervento nelle zone B0 valgono altresì le seguenti prescrizioni:

a) - nelle zone B0 sono sempre ammessi gli interventi di manutenzioni purché non si pongano in contrasto con le finalità e le prescrizioni contenute nelle norme riferite alla specifica categoria d'intervento in cui risulta incluso l'edificio interessato.

b) - negli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova realizzazione il progetto dovrà descrivere e motivare le scelte progettuali in merito alla tipologia, alle forme e ai materiali costruttivi utilizzati e la loro congruenza o compatibilità con il contesto storico e si dovranno osservare in particolare i seguenti indirizzi:

1) - forme planovolumetriche semplici come da tradizione a formare sistemi aggregati di unità edilizie a schiera o a corte o isolate collegate alle altre fabbriche con muri in sasso/mattone;

2) - uso, per le facciate e gli elementi in vista di muratura in mattoni, sassi/mattoni o intonaco a base di calce;

3) - la copertura a spioventi, il manto di coppi, con disposizione e pendenza analoghe a quelle degli edifici del contesto storico.

4) - le aperture di forma rettangolare allungata in altezza analoghe a quelle degli edifici del contesto storico e l'uso di serramenti e oscuramenti di legno verniciato (colore verde scuro, grigio scuro, marrone scuro ecc.. come da tradizione) o al naturale trattati con impregnati colore marrone scuro e cerati;

5) - facciate prive di aggetti, sporgenze, terrazze (a parte lo sporto di gronda o ballatoi in legno del tipo tradizionale);

c) - le recinzioni in muratura di mattoni e/o mattoni/sasso esistenti dovranno essere conservate, ripristinate, restaurate.

Per la realizzazione di nuove recinzioni, qualora necessarie, si dovrà utilizzare materiali e tecniche congruenti con quelle del contesto storico (muratura in mattoni e/o mattoni/sasso, muratura intonacata, cancellate di ferro, rete metallica mascherata da siepe arbustiva o specie rampicante, portoni di legno).

d) - le aree verdi, i giardini e i parchi esistenti devono essere conservati attraverso la manutenzione, il miglioramento e il potenziamento dei filari e nuclei arborei e arbustivi esistenti.

e) – ai fini edificatori e per il calcolo delle volumetrie disponibili per l'intervento valgono i rilievi dimostrativi dello stato di fatto presentati in sede progetto edilizio che possono apportare correttivo agli elaborati di analisi di P.R.G.C.