

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI UDINE

P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'AREA
"ZSF - AMBITO VIA NOGARA-VIA DELLA FAULA EST"

Committenti:

Le società del GRUPPO ZAMPARINI: - GASDA S.p.a.
- MONTE MARE COSTRUZIONI S.r.l.
- MMCN S.r.l

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	ELABORATO B
------------------------------	-----------------------

rif. archivio	Y:\Allplan_259_PAC_ZSF_UDINE_DICEMBRE 2013	data	marzo 2013
revisioni	Rev. N°...5 del dicembre 2013	N° pratica	259

Il Progettista
Ing. Andrea Craighero

I committenti:

**GERUSSI M. & CRAIGHERO A.
SOCIETÀ TRA PROFESSIONISTI**

33010 reana del rojale (ud) via celio nanino 129/22 - tel. 0432.85.21.34 - 0432.85.25.73 - fax 0432.88.25.26 - e_mail: tecnico@studiogerussi.it

Sommario

Art. 1 – CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL P.A.C.

Art. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.A.C. - CONTENUTO VINCOLANTE E CONTENUTO INDICATIVO

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO

Art. 4 – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 5 – DEFINIZIONI DI PIANO

Art. 6 – PARAMETRI URBANISTICI

Art. 7 – PARAMETRI EDILIZI DEL COMPARTO "A" - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA DELLA FAULA (EX-SEDE ATM)

Art. 8 – PARAMETRI EDILIZI DEL COMPARTO "B" - COMPRESO TRA LE VIE GALILEI, DELLA FAULA ED ASPROMONTE

Art. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Art. 10 – AREA PER SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 11 – STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI

Art. 12 – AREE PRIVATE SISTEMATE A VERDE E PARCHEGGI PRIVATI

Art. 13 – AREE SCOPERTE E RECINZIONI

Art. 14 – QUALITÀ ARCHITETTONICA DEL COMPLESSO COMMERCIALE

Art. 15 – QUALITÀ ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 16 – PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Art. 17 – REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE

Art. 1 – CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL P.A.C.

1. Il presente P.A.C. attua le disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), esplicitando e specificando nel dettaglio i contenuti della Scheda Norma - ZSF "Ambito Via Nogara - Via della Faula Est".
2. Il P.A.C. è redatto ai sensi e per gli effetti della Parte I - Titolo II - Capo III – art. 25 della LR.5/2007 e successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento di attuazione della parte I Urbanistica.
3. Tutti gli interventi riguardanti edifici, manufatti ed opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio interessato dal perimetro di piano, dovranno essere conformi alle presenti norme tecniche di attuazione ed agli elaborati grafici.
4. Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti norme tecniche, prevalgono queste ultime. Nel caso di discordanza, dubbio o contrasto nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del P.A.C., prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggiore dettaglio.
5. Per quanto non specificamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla scheda normativa "Ambito Via Nogara - Via della Faula Est", al Regolamento Edilizio Comunale e alla vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Art. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.A.C. - CONTENUTO VINCOLANTE E CONTENUTO INDICATIVO

1. Il P.A.C. é costituito dai seguenti elaborati:

- TAV.1 - Inquadramento generale e documentazione fotografica
 - TAV.2. - Rilievo plano-altimetrico
 - TAV.3. - Profili e Sezioni stradali
 - TAV.4. - Zonizzazione generale
 - TAV.4.1.- Zonizzazione comparto "A"
 - TAV.4.2. - Zonizzazione comparto "B"
 - TAV.5 - Caratteristiche dell'edificazione generale dell'intero ambito
 - TAV.6. - Profili e sezioni stradali
 - TAV.7.1.- Planivolumetrico generale
 - TAV. 7.2 - Esempi di edificazione attuabili nel Comparto "B"
 - TAV.8. - Planimetria generale opere di urbanizzazione con quote altimetriche di progetto
 - TAV.8.1. - Planimetria generale opere di urbanizzazione con schema rete fognaria
 - TAV.8.2. - Planimetria generale opere di urbanizzazione con schemi rete ENEL e Telecom
 - TAV.8.3.: Planimetria generale opere di urbanizzazione con schemi rete gas e idrica
 - TAV.8.4.: Planimetria generale opere di urbanizzazione con schemi rete illuminazione pubblica
 - TAV.9.: Planimetria generale aree da cedere con sovrapposizione estratti di mappa
 - TAV.9.1.: Aree da cedere comparto "A"
 - TAV.9.2.: Aree da cedere comparto "B"
 - TAV.10: Inserimento del progetto di PAC su aereofotogrammetria
-
- A - Relazione tecnico-illustrativa
 - B - Norme tecniche di attuazione
 - B.1 - Documentazione Catastale
 - C - Relazione geologica
 - D - Schema di convenzione
 - E- Cronoprogramma delle lavorazioni
 - F- Preventivo di spesa
 - G – Richieste pareri preventivi e nulla osta di fattibilità per il progetto di PAC

2. Hanno valore vincolante per la realizzazione di quanto previsto dal Piano Attuativo Comunale:
 - il limite di piano attuativo, indicato nelle tavole 4 di zonizzazione come "perimetro di pertinenza del P.A.C.", entro il quale hanno validità le presenti norme;

- la suddivisione nei comparti di attuazione "A" e "B", il cui perimetro risulta individuato nelle tavole 4, 4.1, 4.2 di zonizzazione;
 - la suddivisione nei lotti edificatori "A", "B1" e "B2", il cui perimetro risulta individuato nelle tavole 4, 4.1, 4.2 di zonizzazione;
 - le destinazioni d'uso delle aree ed il limite di inviluppo massimo per l'edificazione, di cui alle tavole 4, 4.1, 4.2 di zonizzazione;
 - le localizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione in cessione fornite dalle tavole grafiche 9, 9.1 e 9.2, per la parte attinente la verifica degli standard previsti dal Piano Regolatore Comunale;
 - le indicazioni fornite nelle tavole 4, 4.1, 4.2 di zonizzazione per la parte attinente la distribuzione delle alberature;
 - le presenti norme tecniche, quando non espressamente dichiarate meramente indicative.
3. Non rivestono carattere vincolante:
- La puntuale localizzazione dei parcheggi stanziali, della viabilità interna estranea al regime convenzionale e delle aree private sistemate a verde che, nel rispetto dei parametri di cui agli articoli seguenti, avverrà con il rilascio dei titoli abilitativi edilizi;
 - le indicazioni fornite dalla tav. 7.1 "Planivolumetrico generale";
 - la localizzazione delle piazzole ecologiche;
 - le indicazioni fornite dalle tavole grafiche contenenti gli schemi delle opere di urbanizzazione.
4. Costituiscono inoltre elementi da precisare in dettaglio col permesso di costruire:
- l'individuazione di eventuali ed ulteriori spazi per parcheggi e viabilità secondaria anche all'interno della sagoma limite di massimo inviluppo dei lotti edificatori;
 - la puntuale localizzazione degli accessi carrai;
 - la puntuale localizzazione degli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e vasca antincendio), la cui realizzazione è consentita anche all'interno delle aree verdi e/o parcheggi.
5. Le eventuali precisazioni ed integrazioni di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, non dovranno in alcun modo diminuire le originarie previsioni riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dovranno risultare coerenti e conformi alle indicazioni grafiche della Scheda Norma di PRG - ZSF "Ambito Via Nogara - Via della Faula Est".

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO

1. Le destinazioni d'uso ammesse nel **comparto A** sono le seguenti:
- attività commerciale al dettaglio;
 - servizi (artigianale di servizio);
 - direzionale;
 - servizi e attrezzature collettive (inclusi servizi tecnologici);
 - parcheggi e autorimesse di uso pubblico e privato.
2. Nell'ambito delle attività commerciali al dettaglio sono incluse le grandi strutture di vendita al dettaglio fino al raggiungimento di una superficie di vendita massima di mq. 12.000 e di una superficie coperta commerciale complessiva di mq. 15.000, nella forma di esercizio commerciale singolo o aggregato, ivi compresi grandi centri commerciali e parchi commerciali ed attività complementari e di completamento della grande distribuzione quali, in via esemplificativa:
- sale di esposizione, show room;
 - direzionale, uffici pubblici e privati;
 - ristoranti, bar, mense, attività di intrattenimento;
 - artigianato di servizio;
 - alloggi per custode per un volume complessivo massimo di mc 1.000;
3. Le destinazioni d'uso ammesse nel **comparto B** sono le seguenti:
- residenziale;
 - direzionale (escluso direzionale ricreativo per dancing-discoteche);
 - commerciale al dettaglio, solo ai piani terra, per una Superficie di vendita di 1.360,00 mq totali (pari o inferiore a 250 mq per singolo esercizio), con esclusione di tipologia di centro commerciale o galleria commerciale;
 - parcheggi e autorimesse di uso pubblico e privato

Art. 4 – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno dell'ambito oggetto di Piano, è subordinata a permesso di costruire e/o SCIA e partecipa agli oneri ad essa relativi.
2. La realizzazione delle previsioni edilizie è sempre subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Per ciascun lotto dovrà essere inoltre garantita l'accessibilità diretta alla viabilità urbana ed in generale ogni altra dotazione utile ai fini della richiesta di agibilità degli immobili.
3. Prima dell'effettiva attivazione degli esercizi commerciali dovranno essere completate tutte le opere viabilistiche - comprese quelle di carattere gestionale regolamentare - indicate nello "Studio di impatto sulla viabilità a supporto della ristrutturazione urbanistica di aree limitrofe a Via della Faula" allegato al suddetto Piano di settore del commercio.
4. Gli interventi a carattere commerciale nei due comparti "A" e "B" dovranno rispettare i limiti dimensionali per le superfici di vendita definiti a pag. 7 dello "Studio di impatto sulla viabilità a supporto della ristrutturazione urbanistica di aree limitrofe a Via della Faula", redatto ai fini dell'aggiornamento del Piano di settore del commercio per grandi strutture di vendita, allegato alla deliberazione consiliare n. 24 del 26.03.2012 e recepiti dalla Var. n. 193 al PRG di Udine approvata con Delibera della Giunta Regionale n. 1811 del 18.10.2012.

Art. 5 – DEFINIZIONI DI PIANO

1. Ai fini dell'urbanizzazione e dell'edificazione all'interno dell'ambito oggetto di pianificazione, le presenti norme utilizzano le definizioni, riportate nell'estratto del Regolamento edilizio allegato alle presenti norme:

Art. 6 – PARAMETRI URBANISTICI

1. I parametri urbanistici da rispettare per il soddisfacimento dello standard per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono così definiti:
 - a) Comparto A
 - Parcheggi di relazione: 0,07 ST (urbanizzazione primaria)
 - Urbanizzazione secondaria: Verde pubblico: 0,03 ST (urbanizzazione secondaria)
 - b) Comparto B
 - Parcheggi: in rapporto alle destinazioni specifiche secondo le disposizioni del piano (urbanizzazione primaria)
 - Nucleo elementare di verde: 3 mq/ab (urbanizzazione primaria)
 - Aree gioco: 2 mq./ab. (urbanizzazione secondaria)
 - Istruzione, sanità, vita associativa, sport: 10 mq/ab (urbanizzazione secondaria)
2. La localizzazione delle aree che concorrono al soddisfacimento degli standard per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà essere definita nell'ambito del PAC, ovvero è ammesso il reperimento in entrambi i comparti, indistintamente dal comparto e dalla destinazione che genera la dotazione.

Art. 7 – PARAMETRI EDILIZI DEL COMPARTO "A" - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA DELLA FAULA (EX-SEDE ATM)

1. L'edificazione all'interno del comparto "A" è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:
 - Volume utile max: 90.000 mc (ammesso il direzionale fino al 10%)
 - QT: 0,40: (24.650,00 mq c.ca)
 - Area scoperta: 10% Sup. lotto (area permeabile sistemata a verde arborato)
 - Superficie coperta commerciale max: 15.000,00 mq
 - Superficie vendita max: 12.000,00 mq

- Altezza massima dei fabbricati: 12 m.
- Distanza minima dai confini di PAC: pari h costruzioni e comunque non inferiore ai 6 m.
- Distanza minima dalla viabilità urbana di scorrimento: 12,00 m.
- Distanza dalla viabilità interna al comparto: pari a 0
- Distanza da stalli e/o percorsi ciclopedonali: pari a 0
- Distanza minima tra pareti finestrate: 10,00 m.
- Tipologia edilizia: a piastra

2. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi stanziali nella misura di seguito specificata:

- DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE: 1 posto auto/2 addetti (con minimo 1 posto auto/u.i.)
- DESTINAZIONE D'USO SERVIZI (ARTIGIANALE DI SERVIZIO): 1 posto auto/2 addetti (con minimo 1 posto auto/u.i.)
- DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE: 200% SV e 1 posto macchina/2 addetti

Art. 8 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL COMPARTO "B" - COMPRESO TRA LE VIE GALILEI, DELLA FAULA ED ASPROMONTE

1. L'edificazione all'interno del comparto "B" è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:

- QF: 0,35
- Volume utile max: 59.760 mc
- Volume utile max residenza: 52.760 mc
- Volume utile max commercio: 7.000 mc
- Area scoperta: almeno il 35% della superficie di ogni singolo lotto (Area permeabile sistemata a verde arborato: al fine del conseguimento della suddetta superficie si considera computabile anche quella di corpi interrati con strato soprastante di terreno di spessore superiore a 1,00 m)
- Superficie vendita max: 1360,00 mq (pari o inferiore a 250 mq per singolo esercizio)
- Altezza massima dei fabbricati: 13,50 m.
- Distanza minima dai confini di PAC: non inferiore ai 2/3 dell'altezza delle costruzioni.
- Distanza minima dalla viabilità urbana di scorrimento: 12,00 m
- Distanza da stalli e/o percorsi ciclopedonali: 6,00 m.
- Distanza dalla viabilità interna al comparto, dagli stalli, e/o percorsi ciclo pedonali : pari a 0
- Distanza minima tra pareti finestrate: 10,00 m.
- Tipologia edilizia: a torre, a blocco, in linea con punto scala, a corte, a schiera;

2. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi stanziali nella misura di seguito specificata:

- DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE: 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/u.i.)
- DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE: 1 posto auto/2 addetti (con minimo 1 posto auto/u.i.)
- DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE: per commercio al dettaglio con SV < 250 mq = 60% SV

Art. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare sono identificate nelle tavole grafiche n. 8, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4. L'esatta quantificazione delle superfici da cedere è riportata nelle tavole n. 9, 9.1. e 9.2. e nell'Allegato "B" alle presenti Norme di Attuazione.
2. Le modalità e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione sono riportati nello Schema di Convenzione Urbanistica allegato al presente P.A.C.
3. L'Area denominata "terminal studenti autocorriere per il trasporto pubblico locale" è considerata opera di urbanizzazione secondaria in quanto a diretto servizio di istituti di istruzione superiore. In essa è prevista la dotazione minima di n. 11 stalli per autocorriere, con le relative banchine e pensiline di

copertura e la dotazione di percorsi pedonali e ciclabili per l'utenza che servano da collegamento con i centri scolastici situati a nord e ad est. All'interno dell'area potranno anche essere ricavati degli spazi a verde pubblico, da definirsi in sede di permesso di costruire.

4. All'interno dell'area è consentita inoltre l'edificazione di ulteriori infrastrutture limitatamente e strettamente connesse all'autostazione, quali servizi igienici, biglietteria ed ulteriori servizi esclusivamente volti alla accoglienza nei confronti dei passeggeri.
5. All'interno dell'area di verde pubblico correlata al "terminal studenti autocorriere per il trasporto pubblico locale", con la presentazione del permesso di costruire, dovrà essere prevista e localizzata una adeguata "fascia boscata" di mitigazione ambientale, avente la funzione di ridurre e contenere le alterazioni del sistema ecologico ed ambientale, assorbendo gli impatti esterni e definendo un nuovo equilibrio.
6. L'area denominata "parcheggi di relazione" del Comparto A potrà concorrere, previo convenzionamento, al reperimento delle superfici per i parcheggi stanziali da garantire per le destinazioni commerciali e direzionali del "comparto A", ovvero nel caso di una destinazione commerciale, nel computo della superficie richiesta del 200% della superficie di vendita.

Art. 10 – AREA PER SERVIZI TECNOLOGICI

1. In tale area possono essere ospitati impianti per il trattamento dell'energia, nonché eventuali stazioni di rifornimento automezzi e distributori di gas metano ad uso autotrazione.
2. È previsto il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
 - Rapporto di copertura 20%
 - Altezza massima m. 3,50
3. Gli interventi dovranno prestare particolare cura all'inserimento paesistico e ambientale. Si dovranno prevedere idonee opere di schermatura e filtro e rispettare distanze di sicurezza sufficienti dagli edifici, a secondo del tipo di impianto e di tecnologia utilizzata, nonché in base a quanto previsto dalla legislazione e dalla normativa tecnica di riferimento.
4. Nelle sistemazioni degli spazi scoperti devono essere pavimentate o asfaltate esclusivamente le aree destinate ai percorsi ed alla sosta di persone o veicoli. Le aree inedificate devono essere lasciate libere per consentire il massimo della permeabilità visiva ed al fine di assicurare la permeabilità del suolo; sono consentite pavimentazioni in manufatti prefabbricati di cemento alveolati con inserimento di terreno vegetale inerbito.

Art. 11 – STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI

1. In tutte le strade ed i percorsi previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordone ed elementi di arredo urbano. Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.
2. Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

Art. 12 – AREE PRIVATE SISTEMATE A VERDE E PARCHEGGI PRIVATI

1. Le aree private sistemate a verde e i parcheggi privati, oltre a rispettare le indicazioni e le prescrizioni di cui alle NTA del PRG e del vigente Regolamento Edilizio, dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno. Per i percorsi nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabile.
2. Le aree di parcheggio saranno realizzate come da caratteristiche tecniche specificate nella tavola grafica 5 allegata al presente P.A.C. e pavimentate con materiali drenanti che permettano la permeabilità dell'acqua.

3. Tutte le aree per parcheggio dovranno inoltre essere alberate con acer campestre, con aiuole di dimensioni minime pari a 1,50 m. di diametro o di m. 1,00 di lato.
4. Tutti gli spazi dovranno essere illuminati, dotati di segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada. Nei parcheggi devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap, in prossimità ai raccordi di quota con i percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. All'interno del comparto "A", come evidenziato nelle tavole 4, 4.1, 4.2 di zonizzazione dovrà essere realizzata una fascia filtro sempreverde inerbita e piantumata lungo Via Martini, destinata a verde privato. Tale fascia arborea e arbustiva, avente funzione di elemento naturale di separazione nei confronti dell'ambito cimiteriale limitrofo, dovrà essere realizzata con la messa a dimora di alberature del tipo *Carpinus betulus pyramidalis* di altezza 4,00- 4,50 m ad interasse di 6,00 m. Tale filare di alberi dovrà proseguire anche lungo il confine sud del comparto verso via Luzzatto che rappresenta la preferenziale via di accesso al cimitero monumentale.
6. All'interno del comparto "A", come evidenziato nelle tavole 4, 4.1, 4.2 di zonizzazione dovrà essere realizzata una barriera verde collocata lungo il perimetro del confine Est del comparto "A", avente funzione di protezione acustica e di elemento di separazione nei confronti degli insediamenti residenziali esistenti che si affacciano su Via della Faula.

Art. 13 – AREE SCOPERTE E RECINZIONI

1. Le aree dei lotti edificabili non utilizzate per i fabbricati e per i parcheggi dovranno essere sistemate a verde e/o pavimentate.
2. Le recinzioni di ogni lotto dovranno essere progettate unitariamente. Il Permesso di Costruire dei fabbricati dovrà contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione esterne al lotto, per coordinarsi con esse.
3. Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico/di uso pubblico sono di 1,50 m complessivi, con basamento pieno al massimo di 50 cm.; potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza massima consentita, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc. Le recinzioni tra lotti dovranno avere altezza massima di 1,50 m, e dovranno essere realizzate con stanti e rete metallica plastificata, interposti a siepi di mascheramento.

Art. 14 – QUALITÀ ARCHITETTONICA DEL COMPLESSO COMMERCIALE

1. La composizione dell'aggregato commerciale, qualora sia contemplata la presenza di più spazi vendita con marchi indipendenti l'uno dall'altro, dovrà presentare un'impronta stilistica unitaria ottenuta attraverso lo studio di dettagli costruttivi ed estetici.
2. I fronti esposti a Nord, Sud ed Est dovranno essere realizzati prevalentemente con l'inserimento di pareti vetrate e/o verdi e punti di accesso per il pubblico agli spazi di vendita.
3. L'unico fronte cieco realizzabile potrà essere quello esposto a Ovest del Comparto "A" verso la strada comunale Via Martini: tale prospetto potrà in ogni caso essere dotato delle aperture utili a tutte le operazioni di carico e scarico merci eseguite dagli addetti degli spazi vendita.
4. Per le coperture piane è prescritta la realizzazione di una parte di "tetto verde" con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali. E' inoltre prescritto, il posizionamento di pannelli fotovoltaici, anche mediante l'ausilio di strutture di sostegno (pensiline) per la posa degli stessi, garantendone l'accesso per la manutenzione. E' inoltre consentita la collocazione di parcheggi stanziali ad esclusivo servizio del centro commerciale/direzionale.
5. Qualora si contempli la collocazione di un'area di parcheggio in corrispondenza della copertura del fabbricato lungo le pareti dei fronti Nord, Sud ed Ovest potrà essere posizionata una rampa carrabile per l'accesso a predetta area.
6. Le strutture per le componenti impiantistiche delle reti tecnologiche a servizio del futuro centro commerciale/direzionale (predisposte ed eseguite secondo le prescrizioni tecniche dettate dai singoli Enti erogatori e ed organi preposti al loro controllo - Enel, AMGA, Telecom, Vigili del Fuoco ecc.) possono essere localizzate anche all'interno delle aree verdi, opportunamente mimetizzate con piante rampicanti sempreverdi.

7. Tra gli elaborati grafici da allegare alle future richieste di permesso di costruire dovranno essere prodotti rendering e/o viste delle soluzioni volumetriche degli edifici in previsione per il Comparto, così come rappresentato nella tavola n° 7- "Planivolumetrico" allegata al presente P.A.C. (gli elementi dimensionali quali la sagoma planimetrica dei fabbricati, il numero dei piani, le altezze etc. contenuti nell'elaborato grafico indicato sono puramente indicativi e non vincolanti).

Art. 15 – QUALITA' ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Il progetto residenziale dovrà definire un ambito edilizio con caratteristiche proprie, distinguibile e diversificato rispetto agli interventi edilizi preesistenti sui mappali limitrofi per l'impiego di materiali e tecnologie costruttive attuali.
2. Per gli esempi di tipologie edilizie attuabili sull'area residenziale in oggetto si rimanda alla tavola grafica n. 7.2 allegata al presente P.A.C; tali ipotesi hanno carattere indicativo e non vincolante.

Art. 16– PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici di nuova realizzazione dovranno essere recapitate in corpo idrico superficiale, sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo mediante l'installazione di pozzi perdenti opportunamente dimensionati ed eventuale trattamento con vasca di prima pioggia, previa acquisizione dei pareri degli enti ed uffici competenti.
2. Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza, il più possibile centralizzati o collegati ad apposita rete di teleriscaldamento.
3. Per l'impiego di energie alternative, devono essere installati impianti fotovoltaici e solari tecnici secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

Art. 17 – REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE

1. La progettazione dei nuovi edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri:
 - di qualità estetica, sia come percezione dell'edificio stesso, sia come percezione del suo corretto rapporto con l'ambiente circostante, inteso in generale come spazi scoperti ed edificato, esistenti e di progetto;
 - di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti dell'edificio e delle aree circostanti, in particolar modo per le categorie deboli, come bambini, anziani, portatori di handicap;
 - di capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza d'uso, di sicurezza idraulica intrinseca e nei confronti delle aree limitrofe, d'igienicità e di sicurezza statica.
2. In particolare, la qualità estetica dei fabbricati dovrà risultare, oltre che dai grafici di progetto completi di particolari, colori e materiali utilizzati, anche da un elaborato sul contesto in cui s'inserisce l'edificio o il complesso di edifici, con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali (soprattutto per le altezze dei fabbricati), formali e di scelta dei materiali, con l'edilizia e l'ambiente circostante.

ALLEGATO A : ESTRATTO DELLA NORMATIVA DEL PRGC

LEGENDA

Perimetro ambito scheda

Rapporti con il contesto

- Punti di accesso veicolare
- Percorsi veicolari
- Percorsi ciclopedonali
- Divieto di formazione di accessi carrai
- Sistema del verde
- Parcheggi Pubblici
- Parcheggi esistenti
- Localizzazione parcheggi pubblici
- Localizzazione verde pubblico

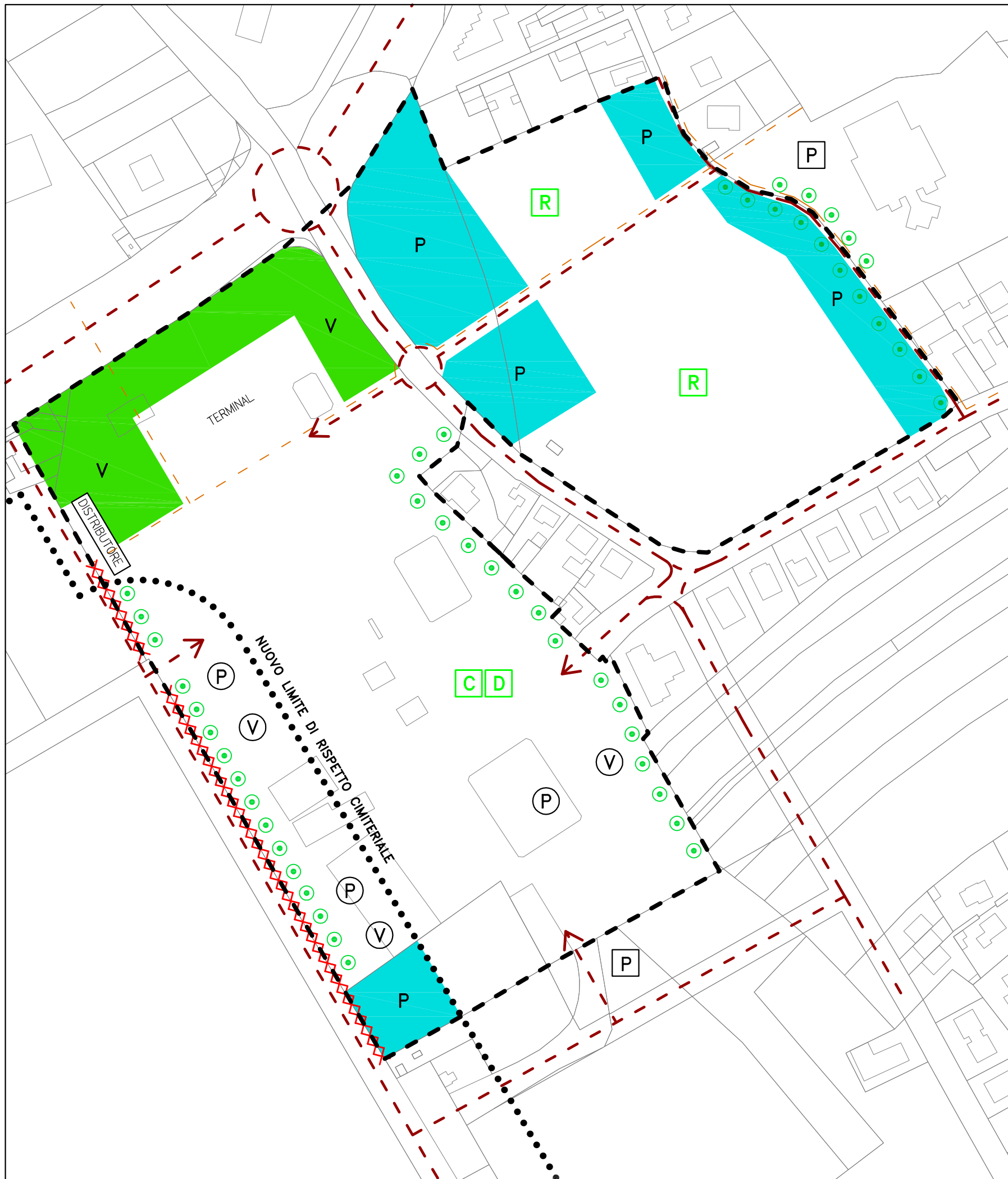
Elementi strutturanti il disegno interno

Sistemazione del verde

Filari

Destinazioni d'uso

- residenza
- direzionale
- commerciale



SCALA 1:2000

AMBITO VIA NOGARA - VIA DELLA FAULA EST

ZSF – AMBITO VIA NOGARA – VIA DELLA FAULA EST

INSIEME TERRITORIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA VIA DELLA FAULA SUD.

L'insieme territoriale si attua mediante strumento urbanistico attuativo. E' consentita la predisposizione di due diversi strumenti urbanistici attuativi, da assoggettare a procedura distinta anche in tempi diversi, riferiti alle porzioni di insieme poste ad ovest ed est del tratto di Via Della Faula interessato, disciplinate ai sottoriportati paragrafi "Ambito di riqualificazione di via della Faula (ex sede ATM)" e "Comparto compreso tra le vie Galilei, della Faula e Aspromonte".

Le previsioni dei piani attuativi saranno necessariamente coordinate, in quanto strettamente connesse nel ruolo territoriale e, soprattutto, in relazione al sistema infrastrutturale.

Gli strumenti di pianificazione attuativa dovranno essere redatti, oltrechè nel rispetto delle specifiche norme di zona, anche nell'osservanza delle indicazioni e prescrizioni contenute, in forma schematica, nella planimetria allegata al presente articolo.

Gli strumenti di pianificazione dovranno anche rispettare le indicazioni relative alle soluzioni viabilistiche indicate nella Tav. 2 "Schema funzionale e predimensionamento delle opere viarie" allegata al Piano di settore del commercio per grandi strutture di vendita, allegato alla deliberazione consiliare n. 24 del 26.03.2012. Comunque prima dell'effettiva attivazione degli esercizi commerciali dovranno essere completate tutte le opere viabilistiche comprese quelle di carattere gestionale-regolamentare indicate nello "Studio di impatto sulla viabilità a supporto della ristrutturazione urbanistica di aree limitrofe a Via della Faula" allegato al suddetto Piano di settore del commercio.

Indipendentemente dal perimetro dell'insieme territoriale rappresentato in azzonamento, i piani particolareggiati, in rapporto alla loro sequenza temporale e, soprattutto, in rapporto alle loro specifiche previsioni attuative, dovranno comprendere tutte le opere viarie necessarie a garantire la piena funzionalità del sistema relazionale: a tal fine, entreranno nel piano attuativo, con le modalità da stabilire in convenzione, anche le aree di proprietà comunale necessarie agli interventi infrastrutturali.

Le convenzioni dei piani particolareggiati dovranno prevedere, a carico dei promotori delle iniziative di intervento, l'assunzione degli oneri di realizzazione delle opere viarie e di connessione opportune e necessarie per gli insediamenti programmati.

Il coordinamento delle iniziative e della progressiva attuazione del sistema relazionale sarà preventivamente definito mediante un preliminare accordo di programma tra l'Amministrazione comunale e i soggetti interessati, inteso a definire le caratteristiche degli impegni connessi alla attuazione degli insediamenti, anche in relazione agli eventuali diversi tempi di avvio delle iniziative immobiliari all'interno dell'insieme territoriale.

Gli interventi a carattere commerciale nei due sub-ambiti dovranno rispettare i limiti dimensionali per le superfici di vendita definiti a pag. 7 dello "Studio di impatto sulla viabilità a supporto della ristrutturazione urbanistica di aree limitrofe a Via della Faula", redatto ai fini dell'aggiornamento del Piano di settore del commercio per grandi strutture di vendita, allegato alla deliberazione consiliare n. 24 del 26.03.2012.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA DELLA FAULA (EX SEDE ATM)

All'interno dell'ambito, che corrisponde alla porzione della zona ZSF posta ad ovest di via della Faula, e con riferimento all'intera superficie dello stesso, trovano applicazione

gli indici, gli standard ed i contenuti normativi relativi alla zona H2.n, comunque nel limite massimo di una volumetria edificabile pari a mc. 90.000.

Sono consentite le grandi strutture di vendita, fino al raggiungimento di una superficie di vendita massima di mq. 12.700.

In relazione al disposto dell'articolo 16 della L.R. 29/2005, la presente scheda norma equivale a riconoscimento della natura di "zona omogenea propria a destinazione commerciale" per gli ambiti interessati, e sancisce la previsione di grandi strutture di vendita agli effetti del vigente piano di settore comunale in materia.

Le previsioni attuative normativamente disciplinate dalla presente scheda rispondono ai criteri di localizzazione delle grandi strutture di vendita di cui all'articolo 6 del vigente Piano di Settore del Commercio del Comune di Udine, nonché ai criteri di cui ai commi 6, 7 e 8 dell'articolo 15 della legge regionale 05 dicembre 2005, n. 29, in relazione al funzionale disegno del sistema infrastrutturale attuabile in virtù dei contenuti della scheda, maturati nell'ambito della ricerca di coerenza tra i programmati nuovi insediamenti e le peculiarità, nonché i valori e le opportunità emergenti, del contesto.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere una organizzazione del sito coerente e conforme alle indicazioni contenute nella parte grafica della scheda.

Dovrà inoltre essere prevista, e funzionalmente connessa al sistema relazionale, la realizzazione di un terminal per il trasporto pubblico locale, nella porzione nord dell'ambito, con la dotazione minima di n. 11 stalli per autocorriere, con le relative banchine ed i percorsi pedonali e ciclabili per l'utenza e di collegamento con i centri scolastici situati a nord e a est.

Il piano urbanistico riserverà, inoltre, idonea collocazione, nella parte nord del comparto e secondo le indicazioni della richiamata parte grafica della scheda, per un distributore di gas metano ad uso autotrazione.

I parcheggi attinenti le attività direzionali, e costituenti infrastruttura primaria da cedere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, dovranno essere individuati in posizione agevolmente accessibile da percorsi pubblici, preferibilmente nella zona sud dell'ambito e in vicinanza del terminal trasporto pubblico.

La convenzione del piano attuativo, finalizzata anche a recepire gli elementi dell'accordo di programma di cui sopra, dettaglierà, oltre ai consueti e dovuti aspetti, i seguenti contenuti:

- Sistema infrastrutturale, relazionale e degli spazi pubblici di sosta, da realizzare da parte della Ditta proponente, con conseguente cessione all'Amministrazione comunale delle opere realizzate su area di proprietà privata;
- Sistema del verde;
- Attuazione e cessione all'Amministrazione del terminal dell'autotrasporto pubblico locale.

COMPARTO COMPRESO TRA LE VIE GALILEI, DELLA FAULA E ASPROMONTE

Il piano particolareggiato relativo al presente comparto, che corrisponde alla porzione della zona ZSF posta ad est di via della Faula, comprenderà anche le zone destinate alla viabilità ed ai parcheggi, come previste dal vigente strumento urbanistico generale nell'ambito della proprietà privata, Via Aspromonte, per tutto il tratto interessato dall'iniziativa, nonché le opere viarie, anche su sedime comunale, opportune e necessarie in rapporto agli insediamenti programmati.

Il piano attuativo dovrà essere redatto sulla base dei seguenti indici e parametri, riferiti ad una superficie insediativa pari a mq. 29.900 e ad una volumetria massima edificabile di 59.760 mc:

- IF 2 mc/mq
- Dc (riferito ai confini del comparto) pari ai 2/3 dell'altezza delle costruzioni;
- De m. 10,00 tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante;
- H massima 13,50 m

Per la parte residenziale:

Urbanizzazione primaria:

- Nucleo elementare di verde: 3 mq/ab.

Urbanizzazione secondaria:

- Aree gioco: 2 mq./ab.
- Istruzione, sanità, vita associativa, sport: 10 mq/ab.
- Parcheggi: in rapporto alle destinazioni specifiche secondo le disposizioni del presente piano.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere una organizzazione del sito coerente e conforme alle indicazioni contenute in forma schematica nella parte grafica della scheda, con particolare riguardo al sistema relazionale ed alla localizzazione dei parcheggi di relazione.

E' consentita la localizzazione, all'interno del comparto, di medie strutture di vendita al dettaglio, con una superficie di vendita non superiore a 250 mq riferita a singolo esercizio, e fino ad una superficie di vendita complessiva di mq. 2.200.

La convenzione del piano attuativo, finalizzata anche a recepire gli elementi dell'accordo di programma di cui sopra, dettaglierà, oltre ai consueti e dovuti aspetti, i contenuti relativi al sistema infrastrutturale, relazionale e degli spazi pubblici di sosta, da realizzare da parte della Ditta Proponente, con conseguente cessione all'Amministrazione comunale delle opere realizzate su area di proprietà privata.

Per quanto non stabilito dalla presente scheda, trovano applicazione le norme della zona B2.

CONTENUTI CONVENZIONE

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione previste dalla norma.

Caratteristiche generali

La zona comprende aree residenziali caratterizzate prevalentemente da fabbricati plurifamiliari con tipologia a blocco o in linea a media densità.

Strumenti di attuazione

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

Indici urbanistici ed edilizi

IF 2,0 mc/mq

QF 0,35

Area scoperta area permeabile sistemata a verde nella misura di almeno il 35% della superficie del lotto. Al fine del conseguimento della suddetta superficie si considera computabile anche quella dei corpi interrati con strato soprastante di terreno di spessore superiore a 1,00 m

H 13,50 m (esclusi i volumi tecnici in copertura) e comunque non superiore all'altezza del fabbricato preesistente più alto dei lotti contermini a quello di intervento

Ds

- 6,00 m
- 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento
- zero o pari ad allineamenti esistenti quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto
- per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento

Dc $\frac{1}{2}$ Hf (con min. 6,00 m) o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto

De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante.

Parcheggi vedere l'art. 56

Altre prescrizioni

Nelle zone B del centro città, nel caso di ricostruzioni su aree avente fronte su strada pubblica, non oggetto di prescrizioni specifiche nelle presenti Norme il titolo abilitativo determina il migliore allineamento su strada e l'altezza del nuovo fabbricato in relazione all'ambiente circostante e a specifiche esigenze di viabilità.

Caratteristiche generali

Tale zona definisce le parti del territorio comunale destinate, in maniera coerente alle finalità del PRGC, ad attrezzature commerciali-distributive e ad altre attività compatibili.

Obiettivi di progetto

Gli obiettivi del Piano sono:

- consentire il completamento delle previsioni insediative;
- consolidare e migliorare gli insediamenti esistenti;
- incentivare la localizzazione di nuove attività;
- perseguire possibili sinergie tra zone commerciali esistenti al fine di contenere il consumo di risorse;
- garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle zone commerciali in rapporto agli ambiti residenziali, agricoli e naturali;
- incentivare interventi di ristrutturazione del sistema infrastrutturale al fine di migliorare l'accessibilità e la fruibilità degli insediamenti commerciali (controviali, concentrazione di accessi, ...);
- incentivare il ricorso a soluzioni insediative ed edilizie ecocompatibili.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale all'ingrosso;
- commerciale al dettaglio;
- servizi (artigianale di servizio);
- trasporto di persone e merci;
- direzionale.

Sono inoltre ammessi:

- laboratori di ricerca, mostre;
- magazzini, depositi, silos e rimesse;
- attività artigianali complementari al commercio;
- un alloggio per il custode.

É consentita la permanenza e lo sviluppo delle attività editoriali esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle presenti Norme, per le seguenti attività specifiche: attività editoriale, tipografica e grafica, compresa la pubblicazione e diffusione di giornali quotidiani e periodici, riviste e rotocalchi, libri e ogni genere di pubblicazioni anche per conto terzi; gestione sotto qualsiasi forma delle relative testate, nonché di testate di proprietà di terzi; elaborazione, realizzazione, produzione, trasmissione e cessione di servizi audio-visivi-telematici di informazione, culturali, ricreativi, pubblicitari, sociali e in genere tutte le attività attinenti all'informazione compresa l'attività pubblicitaria.

Articolazione delle zone H

La zona H si articola nelle seguenti zone:

- ❑ zona **H1** - destinata all'insediamento delle attrezzature per il commercio con l'estero e l'interscambio merci (centro doganale, autoporto);
- ❑ zona **H2x** - corrispondente alla parte del territorio destinata ad attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale di nuova previsione, soggetta a piani attuativi approvati;
- ❑ zona **H2.n** - corrispondente alla parte del territorio destinata ad attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale di nuova previsione, regolamentata con Scheda Norma;
- ❑ zona **H3** - corrispondente alla parte del territorio destinata ad attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale completamente;
- ❑ zona **H3zau** - corrispondente alla parte del territorio destinata ad attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale della Zona Annonaria Udinese.

Altre prescrizioni

L'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la concentrazione delle grandi strutture di vendita (con superficie di vendita superiore a 1.500 mq), costituite da singoli esercizi o centri commerciali al dettaglio o complessi commerciali o outlet, sono soggetti alle procedure e verifiche previste dalla normativa in materia di commercio. Fino all'aggiornamento del Piano comunale del commercio, adeguato alle previsioni del nuovo PRGC e integrato con gli studi viabilistici funzionali alla localizzazione delle grandi strutture di vendita, in zona H sono realizzabili e attivabili esercizi di vendita fino alla media distribuzione (superficie di vendita inferiore a 1.500 mq); negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa il limite anzidetto è da intendersi quale somma complessiva di tutte le attività commerciali al dettaglio insediabili.

Le aree scoperte destinate alla sosta e alla movimentazione delle merci dovranno essere dotate di opportuni sistemi per il trattamento delle acque di prima pioggia; le acque trattate dovranno essere smaltite in sito tramite pozzi perdenti.

É altresì obbligo dotare le aree esterne destinate a parcheggio, di pavimentazioni drenanti che consentano la crescita di un manto erboso. Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate con essenze arboree di alto fusto autoctone.

In caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia è obbligo per le imprese di trasporto e di logistica predisporre un progetto esteso all'intero lotto delle mitigazioni di impatto del rumore, delle emissioni dei mezzi, delle ripercussioni sulla viabilità e l'accessibilità.

Per i complessi commerciali attestati su via Tricesimo e viale Palmanova, gli interventi edilizi relativi alle aree scoperte prospicienti la strada dovranno effettuare una razionalizzazione e messa in sicurezza dei propri accessi carrai.

ART. 47 - ZONA H1

Destinazioni d'uso

Sono quelle sopra specificate per la zona H.

Strumenti di attuazione

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

Indici urbanistici ed edilizi

QF 0,50

Area scoperta	area permeabile sistemata a verde arborato nella misura di almeno il 10% della superficie del lotto
H	12,00 m (con esclusione di volumi tecnici e/o tecnologici quali torri di evaporazione, silos, ciminiera, ecc.)
Ds	Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al successivo articolo 50; in particolare per la viabilità urbana di scorrimento la distanza minima è di 12,00 m
De	10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

ART. 48 - ZONA H2: H2x e H2.n

Destinazioni d'uso

Sono quelle sopra specificate per la zona H.

Strumenti di attuazione

Nella zona **H2.n** (con n numero progressivo) il PRGC si attua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati, mediante Piano Attuativo o intervento convenzionato secondo le specificazioni delle Schede Norma.

Se non diversamente specificato dalle Schede Norma, i fabbricati esistenti negli ambiti possono essere assoggettati a interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

I Piani Attuativi già approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del nuovo PRGC (**H2x**) continuano a trovare applicazione fino alla data di scadenza della loro efficacia, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Le disposizioni del presente articolo, per quanto attiene alle destinazioni d'uso consentite nella zona omogenea H, trovano diretta e immediata applicazione anche all'interno dei Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del nuovo PRGC e salva l'esigenza di garantire il rispetto dell'assolvimento degli obblighi in termini di standard urbanistici, secondo ogni sovraordinata prescrizione a livello comunale e regionale.

Le varianti ai Piani Attuativi approvati sono subordinate al rispetto dei parametri di cui al presente articolo.

Al termine del periodo di efficacia restano in vigore, per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi, tutte le Norme Tecniche di Attuazione specificate dal Piano Attuativo.

Indici urbanistici ed edilizi

Se non diversamente previsto dalle Schede Norma, il Piano Attuativo è subordinato al rispetto dei seguenti parametri:

SM l'intero comparto indicato in cartografia

QT 0,40

Area scoperta area permeabile sistemata a verde arborato nella misura di almeno il 10% della superficie del lotto.

H	12,00 m
Ds	12,00 m
De	10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici
Dc	(dal perimetro del Piano Attuativo) pari all'altezza delle costruzioni ma non inferiore a 6,00 m

Alloggio custode Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una unità abitativa per ogni azienda insediata, interna o contigua ai fabbricati commerciali; la volumetria utile massima è di 300 mc.

Parcheggi vedere art. 56

Urbanizzazione primaria:

Parcheggi di relazione 0,07 ST

Urbanizzazione secondaria:

Verde pubblico 0,03 ST

Norme ambientali

Il Piano Attuativo dovrà contenere indicazioni su:

- progettazione delle coperture e dell'involucro dei fabbricati per:
 - mitigare l'impatto dell'insediamento mediante pareti o tetti verdi piantumati;
 - massimizzare il rendimento energetico dei fabbricati e l'efficienza degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- sistemi di illuminazione stradale e delle aree scoperte con l'obiettivo di minimizzare l'inquinamento luminoso e perseguire il risparmio energetico;
- recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

ART. 49 - ZONA H3 e H3zau

Destinazioni d'uso

Sono quelle sopra specificate per la zona H.

Strumenti di attuazione

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

Indici urbanistici ed edilizi

SM	1.500 mq (solo per interventi di nuova edificazione)
QF	- 0,50 per la zona H3 - 0,65 per la zona H3zau

TITOLO 3° - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

ART. 56 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI SUI PARCHEGGI

1. La normativa nazionale e regionale vigente stabilisce standard urbanistici e prescrizioni sulle aree da riservare a parcheggio.
2. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi stanziali nella misura specificata al punto 6. La superficie dei parcheggi stanziali è computata in rapporto al volume vuoto per pieno degli edifici, così come precisato nel commento illustrato all'art. 2 del Regolamento Edilizio.
3. I parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari esistenti, con esclusione della zona omogenea E, possono essere realizzati nel sottosuolo oppure nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, anche in deroga al PRGC.
4. Le aree scoperte da destinare a parcheggio dovranno essere dotate di pavimentazioni drenanti (escluso su siti contaminati), con smaltimento delle acque meteoriche in sito tramite pozzi perdenti, ed essere piantumate con essenze arboree autoctone.
5. Per i Piani Attuativi approvati prima della data di adozione del nuovo PRGC, contenenti specifiche previsioni quantitative sulla dotazione di parcheggi stanziali, è confermata tale norma di Piano Attuativo; agli altri Piani Attuativi si devono applicare le disposizioni del presente articolo.
6. Le superfici da destinare a parcheggi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

- Interventi di nuova realizzazione non soggetti a Piano Attuativo:

PARCHEGGI STANZIALI : 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/u.i.)

In aggiunta alla dotazione di parcheggi stanziali, negli interventi di nuova costruzione in zona B1, B2 e B3 con volumetria utile superiore a 7.500 mc dovrà essere ricavata una dotazione di parcheggi privati di uso pubblico pari al numero delle unità immobiliari residenziali.

- Interventi da attuare mediante Piano Attuativo:

PARCHEGGI STANZIALI : 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/u.i.)

PARCHEGGI DI RELAZIONE: 5 mq/ab

DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE

- Interventi di nuova realizzazione non soggetti a Piano Attuativo:

PARCHEGGI STANZIALI : 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/u.i.)

- Interventi da attuare mediante Piano Attuativo:

PARCHEGGI STANZIALI : 1 posto auto/2 addetti (con minimo 1 posto auto/u.i.)

PARCHEGGI DI RELAZIONE: 80% SU

DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

- Interventi di nuova realizzazione non soggetti a Piano Attuativo:

PARCHEGGI STANZIALI : 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/u.i.)

- Interventi da attuare mediante Piano Attuativo:

PARCHEGGI STANZIALI: 1 posto auto/2 addetti con un minimo di 1 posto auto

PARCHEGGI DI RELAZIONE: 10% SU

DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

- Interventi da attuare mediante Piano Attuativo o mediante intervento diretto o in caso di trasferimento/nuova localizzazione degli esercizi commerciali.

SV < 400 mq in zone residenziali	60% SV
SV < 400 mq	100% SV
Esercizi singoli con 400 < SV < 1.500 mq	150% SV + area pertinenziale per operazioni di carico e scarico delimitate rispetto alle aree a parcheggio
Esercizi singoli con SV > 1.500 mq	200% SV Per esercizi commerciali al dettaglio deve essere aggiunto 1 posto macchina/2 addetti
Commercio all'ingrosso	25% SU
Servizi diversi da quelli esclusivamente commerciali (attività di intrattenimento, svago, ...)	100% SU
SV: superficie di vendita – SU: superficie utile. Per le definizioni vedere specifica norma in materia di attività commerciali	

Le superfici sopra riportate comprendono la dotazione di parcheggi stanziali pari a 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/u.i.), computata in rapporto al volume vuoto per pieno degli edifici, così come precisato nel commento illustrato all'art. 2 del Regolamento Edilizio.

Le aree a parcheggio sono da localizzare all'interno del perimetro di zona omogenea in cui è ubicata l'attività commerciale se questa è localizzata al di fuori dell'area urbana, oppure in altre zone omogenee del sistema insediativo in cui risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici, purché localizzate entro un percorso di 500 metri.

Gli standard urbanistici delle aree da riservare a parcheggio per gli esercizi commerciali in edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale alla data del 18 giugno 2003 non trovano applicazione. Qualora gli edifici, comunque preesistenti alla data del 18 giugno 2003, siano localizzati in zona omogenea A la destinazione d'uso commerciale può anche essere successiva a tale data.

Per quanto non disposto dal presente articolo trovano applicazione le disposizioni della normativa regionale in materia di attività commerciali.

DESTINAZIONE D'USO ALBERGHIERA

- Interventi da attuare mediante Piano Attuativo o mediante intervento diretto: 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/camera o u.i.)

ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI SOVRACOMUNALI

AREE DESTINATE A SPETTACOLI SPORTIVI

PARCHEGGI STANZIALI : 1,5 mq/10 mc

PARCHEGGI DI RELAZIONE: 1 posto auto/2 utenti.

È possibile computare, per il soddisfacimento dello standard, i parcheggi pertinenti ad attrezzature attigue, per le quali non sia prevista una utilizzazione contemporanea.

ALTRE ATTREZZATURE PUBBLICHE

PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE: 100% SU (50% SU nel caso di attrezzature collettive esistenti o previste ricadenti nell'ambito della zona edificata o urbanizzata oppure nel caso di edifici esistenti).

ATTREZZATURE PUBBLICHE URBANE E DI QUARTIERE

PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE: 80% SU (40% SU nel caso di attrezzature collettive esistenti o previste ricadenti nell'ambito della zona edificata o urbanizzata oppure nel caso di edifici esistenti).

ART. 57 - EDIFICI IN ZONA IMPROPRIA

Sul patrimonio edilizio esistente non conforme al PRGC vigente sono ammessi i seguenti interventi diretti:

- per i fabbricati a uso non residenziale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- per i fabbricati residenziali sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e incrementi "una tantum" per unità immobiliare:
 - di volume utile nella misura di mc 50; l'incremento di volumetria è condizionato al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare.
 - di superficie coperta nella misura di 30 mq per realizzare tettoie e accessori alla residenza.

Sono ammesse le demolizioni e ricostruzioni dei corpi accessori esistenti alla data di adozione del nuovo PRGC (25.07.11) anche attuate con accorpamenti dei volumi.

Gli ampliamenti dovranno essere effettuati nel rispetto dei distacchi dai confini e dalla strada previsti dalla zona omogenea di appartenenza.

È ammessa la modifica del numero di unità immobiliari, nel rispetto di normative sovraordinate, con particolare riferimento alla norma regionale sugli interventi in zona agricola.

ART. 58 - DEROGHE

1. Su tutto il territorio comunale possono essere realizzate opere a rete, pubbliche o di interesse pubblico, di distribuzione dell'energia elettrica, acqua, gas, telefono, fognatura, telecomunicazione, ecc., compresi percorsi di accesso, manufatti, condotte o canalizzazioni necessarie per il loro esercizio, purché esse risultino compatibili con gli obiettivi di assetto urbanistico e ambientale che il PRGC prevede per le zone specifiche, con particolare riguardo alla tutela delle zone comprese all'interno degli ambiti territoriali dei Parchi del Torre e del Cormôr, e alla tutela dei beni soggetti a vincolo paesaggistico. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà imporre prescrizioni e modalità esecutive o vietare totalmente gli interventi qualora non siano perseguibili gli obiettivi di tutela sopra specificati.

ALLEGATO B : SUPERFICI AREE DA CEDERE

RIASSUNTO DEI PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZIA DEL "COMPARTO A" DEL PAC
Comparto "Ambito di riqualificazione di via della Faula (Ex sede ATM)
Destinazione d'uso commerciale e direzionale

		da P.R.G.C.	da P.A.C.
Superficie territoriale (ST)	mq		61.627,00
Volume utile massimo	mc	90.000,00	90.000,00 (ammesso direzionale fino al 10%)
QT - Rapp. Copertura territoriale max	mc/mq	0,40	0,40
Area scoperta (area permeabile sistemata a verde arborato)	mq	10% superficie lotto	per "lotto" si intende la superficie perimetrata nella tavola 4
Destinazione commerciale			su tutti i piani
Destinazione direzionale			su tutti i piani
Sup. coperta commerciale max	mq	15.000,00	15.000,00
Sup. vendita max	mq	12.000,00	12.000,00
Altezza max	ml	12,00	12,00
Distanza dai confini di PAC	ml	pari h. costruzioni ma non inferiori a 6,00	pari h. costruzioni ma non inferiori a 6,00
Distanza dalla viabilità urbana di scorrimento	ml	12,00	
Distanza della viabilità interna al comparto	ml		0,00
Distanza da stalli e/o percorsi ciclopedonali	ml		0,00
Distanza edifici	ml	10,00	10,00
Verde pubblico	mq	0,03 della ST	2.275,00 mq
Parcheggi di relazione	mq	0,07 della ST	4.314,00 mq
Parcheggi stanziali per uso commerciale	mq	200% della sup. di vendita e 1p.a./2addetti	200% della sup. di vendita e 1p.a./2addetti
Parcheggi stanziali per direzionale	mq	1 p.a. / 2 addetti (con min .1 p.a /u.i)	1 p.a. / 2 addetti (con min .1 p.a /u.i)

1. Superficie Territoriale:

Superficie nominale da visure:		
fg.29 Mappale 819	mq	57.428,00
fg.29 Mappale 1085	mq	44,00
fg.29 Mappale 1109	mq	18,00
fg.29 Mappale 1108	mq	110,00
fg.29 Mappale 1106	mq	117,00
fg.29 Mappale 1105	mq	1,00
fg.29 Mappale 1103	mq	6,00
fg.29 Mappale 1101	mq	1,00
fg.29 Mappale 856	mq	14,00
fg.29 Mappale 679	mq	40,00
fg.29 Mappale 705	mq	90,00
fg.29 Mappale 1114	mq	1,00
fg.29 Mappale 1115	mq	63,00
fg.29 Mappale 1117	mq	67,00
fg.29 Mappale 1119	mq	25,00
fg.29 Mappale 1120	mq	82,00
fg.29 Mappale 1104	mq	20,00
fg.32 Mappale 2257	mq	3.500,00
61.627,00		

(una porzione)

= **Totale mq.**

2. Standards:

Il lotto prevede la destinazione d'uso commerciale ed una quota direzionale fino al 10% della volumetria ammessa.

Parcheggi di relazione - opere di urbanizzazione primaria:

sup. territoriale x 0,07 = superficie parcheggi di relazione
 61.627,00 x 0,07 = **4.313,89** mq (superficie parcheggi di relazione)

Verde pubblico - opere di urbanizzazione secondaria:

sup. territoriale x 0,03 = superficie verde pubblico
 61.627,00 x 0,03 = **1.848,81** mq (superficie verde pubblico)

2.1 Verifica Standards di progetto:

Parcheggi di relazione - Sup. totale di progetto (opere di urbanizzazione primaria)

P7+P8+P1 (quota parte) = sup. totali parcheggi di relazione

700,00+1.400,00+2.214,00 = **4.314,00 mq > 4.313,89 mq**

(la superficie viene reperita nel comparto A e per una quota parte nel comparto B del PAC)

Verde pubblico - Sup totale di progetto (opere di urbanizzazione secondaria):

2.275,00 = sup. totali nucleo verde pubblico di progetto

2.275,00 mq > 1.848,81 mq

(la superficie viene reperita nel comparto A del PAC)

RIASSUNTO DEI PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZIA DEL "COMPARTO B" DEL PAC		
Comparto compreso tra le vie Galilei, Della Faula e Aspromonte		
Destinazione d'uso residenziale, direzionale e commerciale al dettaglio		

		da P.R.G.C.	da P.A.C.
Superficie insediativa	mq	29.900,00	
Volume utile max	mc	59.760,00	59.760,00
QF		0,35	0,35
Area scoperta - area permeabile sistemata a verde arborato	mq	35% superficie lotto	35% superficie lotto
Destinazione commerciale			solo piano terra
Destinazione direzionale e residenziale			su tutti i piani
Sup. vendita max	mq	1.360,00	1.360,00
Sup. vendita max per singolo esercizio	mq	250,00	250,00
Altezza max	ml	13,50	13,50
Distanza dai confini di PAC	ml	2/3 altezza costruzioni	2/3 altezza costruzioni
Distanza dalla viabilità urbana di scorrimento	ml	12,00	12,00
Distanza della viabilità interna al comparto	ml		0,00
Distanza da stalli e/o percorsi ciclopedonali	ml		6,00
Distanza edifici	ml	10,00	10,00
Abitanti (indice I.U.M.)	n°	1 ab/105,00 mc Vol. utile	1 ab/105,00 mc Vol. utile
Nucleo elementare di verde	mq	3,00 mq / ab.	1.963,90 mq
Aree gioco	mq	2,00 mq / ab.	monetizzata
Istruzione, sanità, vita ass., sport	mq	10,00 mq / ab.	5.214,00 mq
Parcheggi per residenza	mq	5,00 mq / ab.	2.588,00 mq
Parcheggi stanziali per residenza	mq	1,5 mq / 10 mc	il calcolo andrà effettuato sui mq/mc effettivamente realizzati e reperiti entro piani interrati
Parcheggi stanziali per uso commerciale	mq	60% Sup. di vendita	60% Sup. di vendita
Parcheggi stanziali per direzionale	mq	1 p.a. / 2 addetti (con min .1 p.a /u.i)	1 p.a. / 2 addetti (con min .1 p.a /u.i)

TABELLA CALCOLI SUPERFICIE DI PROGETTO

1. Superficie Territoriale:

Superficie nominale da visure:			
fg.30 Mappale 43	mq	30.790,00	
fg.30 Mappale 2212	mq	5.970,00	
		36.760,00	= Totale mq.

1. Lotti edificabili:

LOTTO B.1			
Superficie lotto	mq	5.390,00	5.390,00
Metri cubi utili edificabili	mc	15.000,00 ÷ 19.760,00	
LOTTO B.2			
Superficie lotto	mq	18.713,00	18.713,00
Metri cubi utili edificabili	mc	40.000,00 ÷ 44.760,00	
Totale lotti edificabili:			24.103,00

2. Standards:

Il lotti prevedono per i piani, escluso il pianol terra, la destinazione d'uso direzionale e residenziale. Si è provveduto, per il conteggio della capacità insediativa teorica, a considerare la situazione di utilizzazione massima residenziale e precisamente che il volume max realizzabile sia il seguente:

Volume commerciale (da esempio proposta progettuale) = 7.000,00 mc

Volume utile max edificabile consentito - volume commerciale ipotetico = Volume utile direz. e residenziale teorico totale

59.760,00 - 7.000,00 = 52.760,00 mc (Volume utile direz. e residenziale teorico totale)

Abitanti insediabili:

Volume utile totale teorico 1 ab / 105,00 mc = n° abitanti insediabili

52.760,00 / 105 = 502,47 arrotondato a **502** (n° abitanti insediabili)

Nucleo elementare di verde - opere urbanizzazione primaria:

n° abitanti insediabili x 3,00 mq = superficie di nucleo elementi a verde

502 x 3,00 = **1.506,00** mq (superficie di nucleo elementi a verde)

Parcheggi di relazione - opere di urbanizzazione primaria:

n° abitanti insediabili x 5,00 mq = superficie a parcheggio di relazione

502 x 5,00 = **2.510,00** mq (superficie a parcheggio di relazione)

Parcheggi stanziali per residenza e direz.:

(calcolo da effettuarsi in sede di permesso di costruire sul volume vuoto per pieno effettivamente realizzato secondo i parametri espressi in tabella)

Area gioco - opere di urbanizzazione secondaria:
n° abitanti insediabili x 2,00 mq = superficie area gioco
502 x 2,00 = **1.004,00** mq (superficie area gioco)

Area per Istruzione , sanità, vita ass., sport - opere di urbanizzazione secondaria:
n° abitanti insediabili x 10,00 mq = superficie per istruzione, sanità, vita ass., sport:
502 x 10,00 = **5.020,00** mq (superficie area istruzione, sanità, vita ass., sport)

2.1 Verifica Standars di progetto:

Totale lotti edificabili: **24.171,00 < 29.900,00** mq

Nucleo elementare di verde - superficie totale di progetto (opere di urbanizzazione primaria):
V1+V2+V3+V4+V5+V6+V7+V8= sup. totale nucleo elementare di verde di progetto
601,00+231,00+13,00+45,00+200,00+88,00+182,50+603,40= 1.963,90 mq = sup. totale nucleo elementare di verde di progetto
1.963,90mq > 1.506,00 mq

Sup totale di progetto destinata a parcheggio:
P1 (quota parte)* +P2+P3+P4+P5+P6 = sup. totali parcheggi di progetto
716,00+320,00+988,00+249,70+172,30+142,00 =**2.588,00** mq > **2.510,00** mq
(Superficie reperita totalmente all'interno del Comparto B del PAC)
***(il parcheggio P1 concorre per 2.214,00 mq al soddisfacimento dello standard per i parcheggi di relazione del comparto A)**

Parcheggi stanziali per la residenza di progetto: **da reperire entro i piani interrati**

Area gioco - opere di urbanizzazione secondaria
La superficie sarà monetizzata

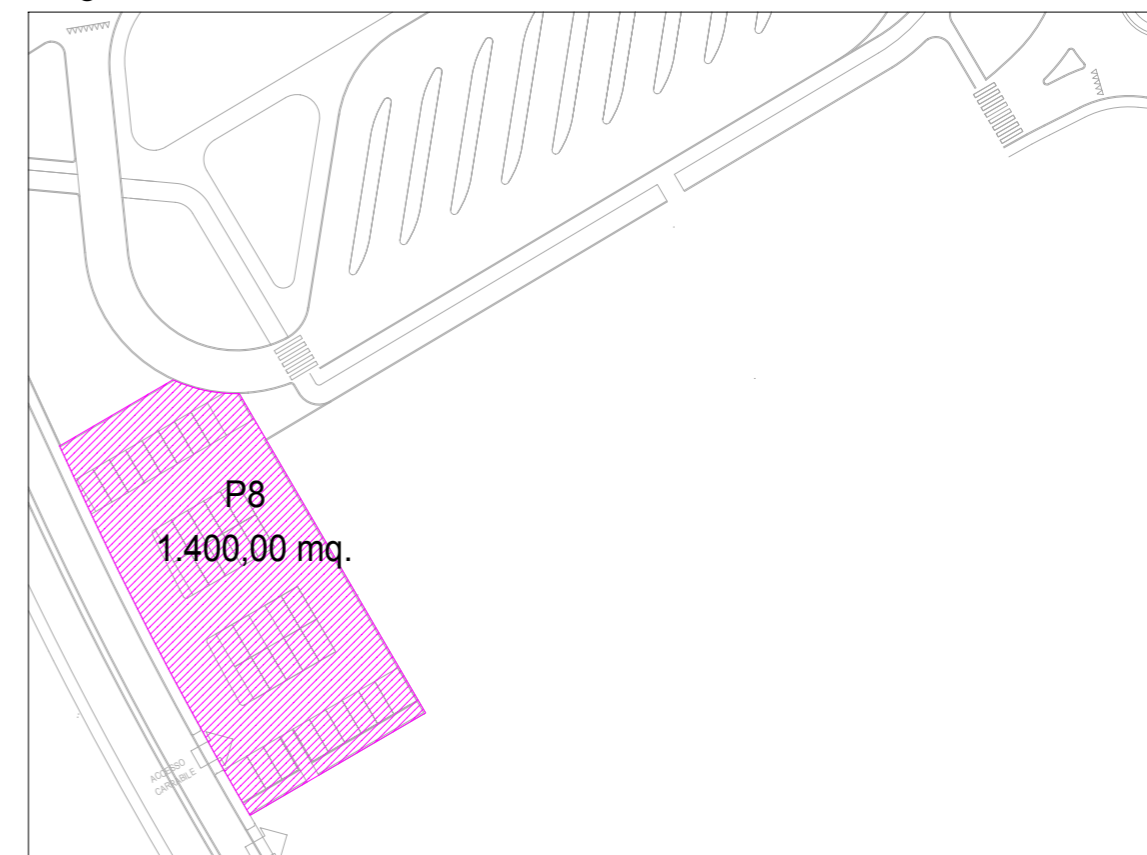
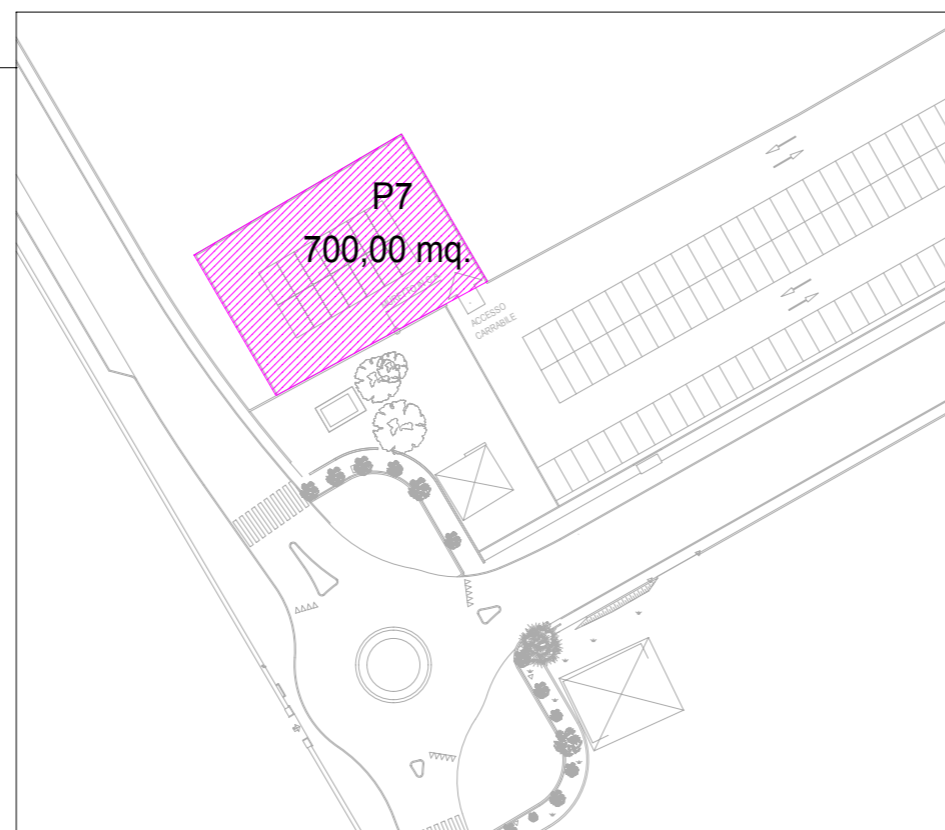
Area per Istruzione , sanità, vita ass., sport - opere di urbanizzazione secondaria:
5.214,00 mq > 5.020,00 mq
(Superficie reperita totalmente all'interno del Comparto A del Pac nell'Area terminal studenti autocorriere per il autotrasporto pubblico locale)

PARCHEGGI
scheda n.1a - reperimento standard per il Comparto A del PAC

Estratto dalla TAV. 9 "Planimetria generale aree da cedere" allegata al P.A.C.

COMPARTO "A" DEL P.A.C.

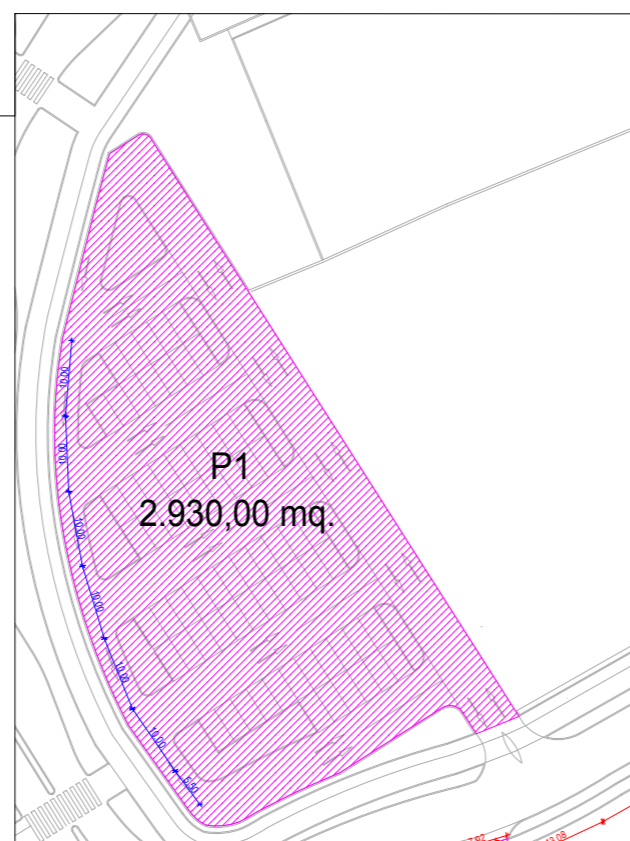
PARCHEGGI DI RELAZIONE
(per reperimento standard opere di
urbanizzazione primaria)
Totale: P7+P8= 2.100,00 mq.



Estratto dalla TAV. 9 "Planimetria generale aree da cedere" allegata al P.A.C.

COMPARTO "B" DEL P.A.C.

PARCHEGGI DI RELAZIONE
(per reperimento standard
opere di urbanizzazione primaria del
Comparto A del PAC)
Totale:
quota parte del parcheggio P1
pari a 2.214,00 mq.

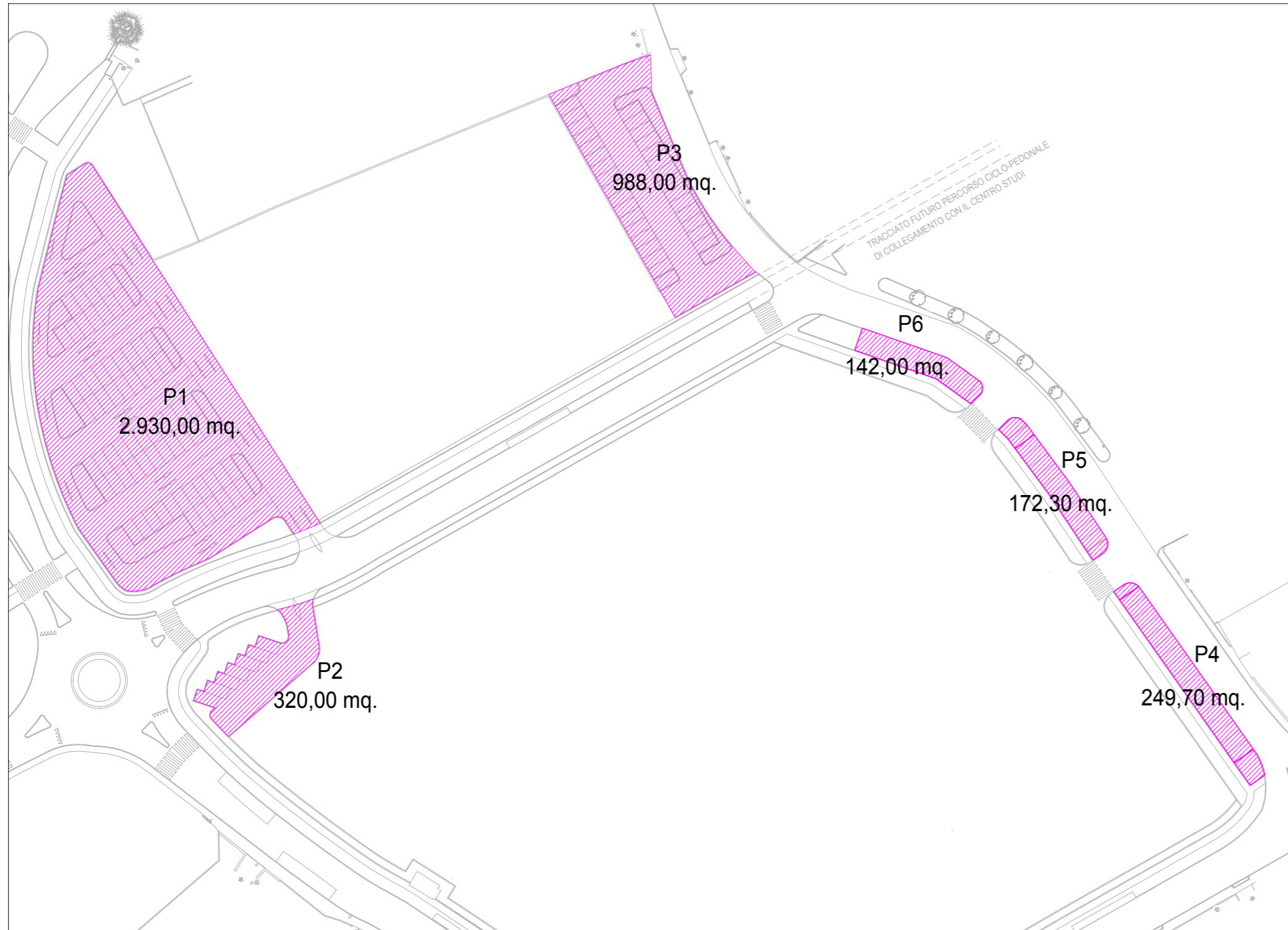


**Totale parcheggi per reperimento standard
per il Comparto A del PAC:
P1 (quota parte) +P7+P8= 4.314,00 mq.**

Note: il dato dimensionale delle superfici
è stato desunto da metodo informatico.

PARCHEGGI
scheda n.1b - reperimento standard per il Comparto B del PAC

Estratto dalla TAV. 9 "Planimetria generale aree da cedere" allegata al P.A.C.



COMPARTO "B" DEL P.A.C.

PARCHEGGI DI RELAZIONE
(per reperimento standard opere di urbanizzazione del Comparto B del PAC)

Totale:

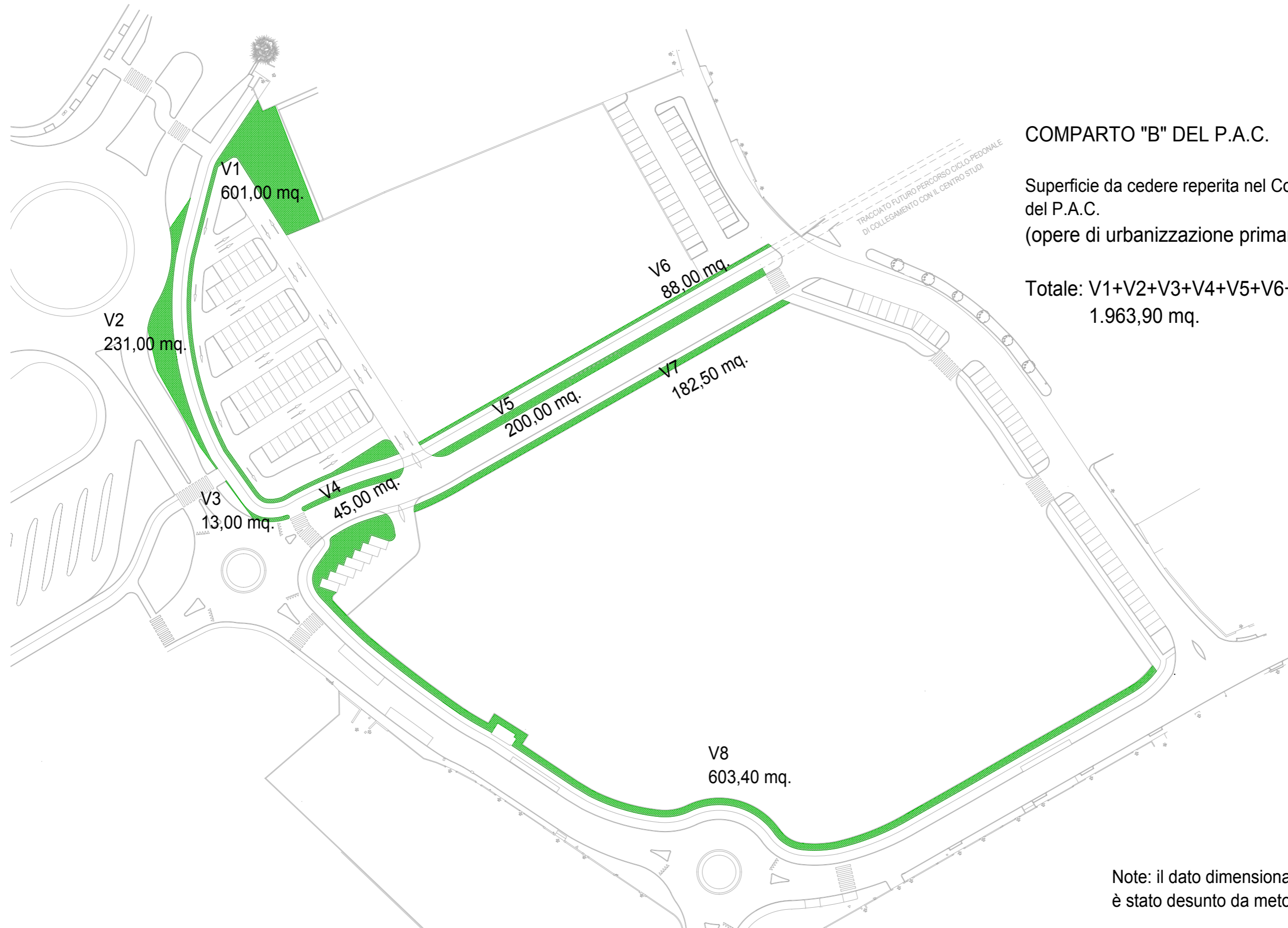
P1 (quota parte pari a mq. 716,00) +
P2+P3+P4+P5+P6 = 2.588,00 mq.

Totale parcheggi per reperimento standard per il Comparto B del PAC:
= 2.588,00 mq.

Note: il dato dimensionale delle superfici è stato desunto da metodo informatico.

NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE
scheda n.2

Estratto dalla TAV. 9 "Planimetria generale aree da cedere" allegata al P.A.C.



COMPARTO "B" DEL P.A.C.

Superficie da cedere reperita nel Comparto "B"
del P.A.C.
(opere di urbanizzazione primaria)

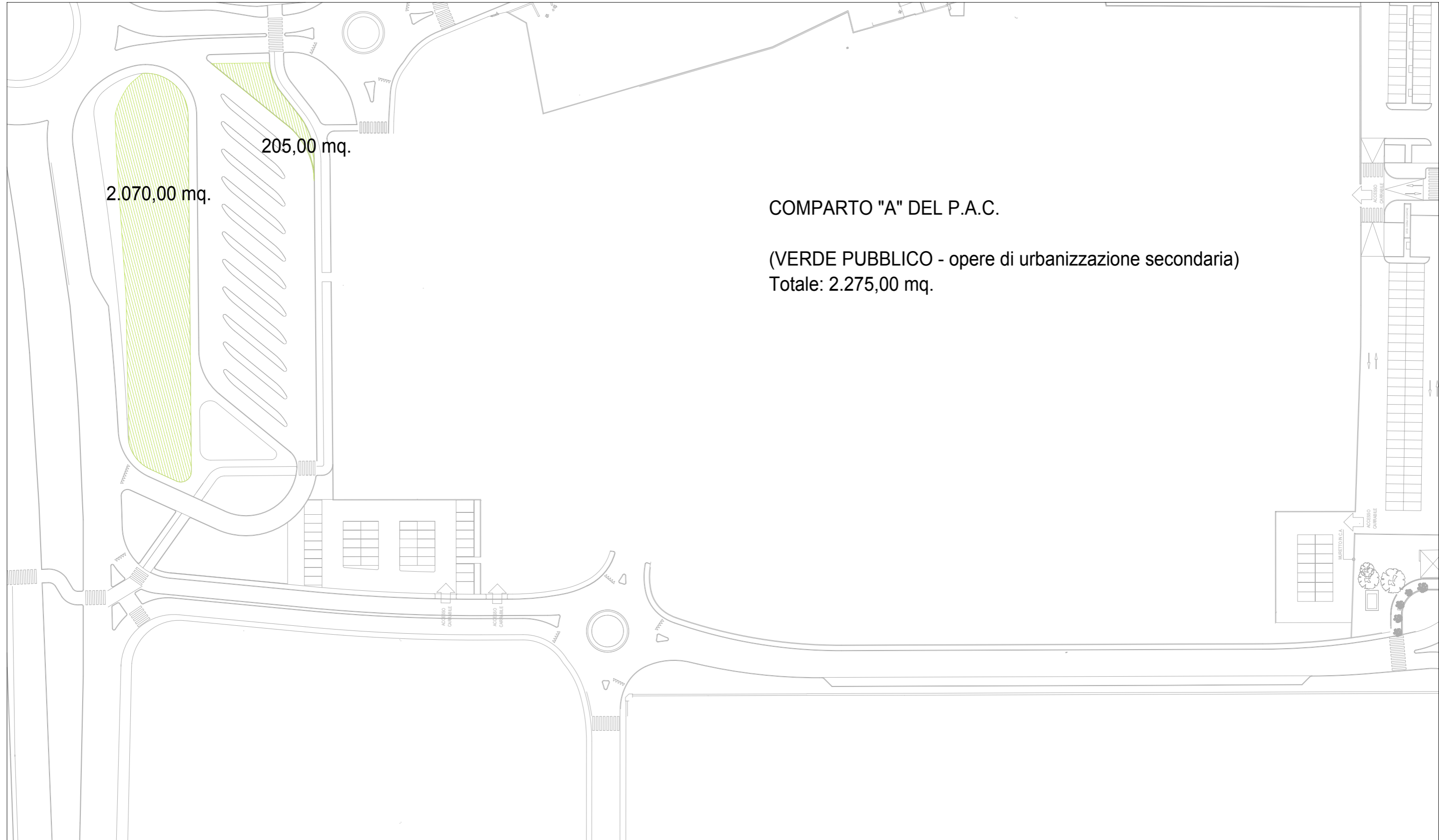
Totale: $V1+V2+V3+V4+V5+V6+V7+V8=$
1.963,90 mq.

Note: il dato dimensionale delle superfici
è stato desunto da metodo informatico.

VERDE PUBBLICO
scheda n.3

Estratto dalla TAV. 9 "Planimetria generale aree da cedere" allegata al P.A.C.

Note: il dato dimensionale delle superfici
è stato desunto da metodo informatico.



COMPARTO "A" DEL P.A.C.

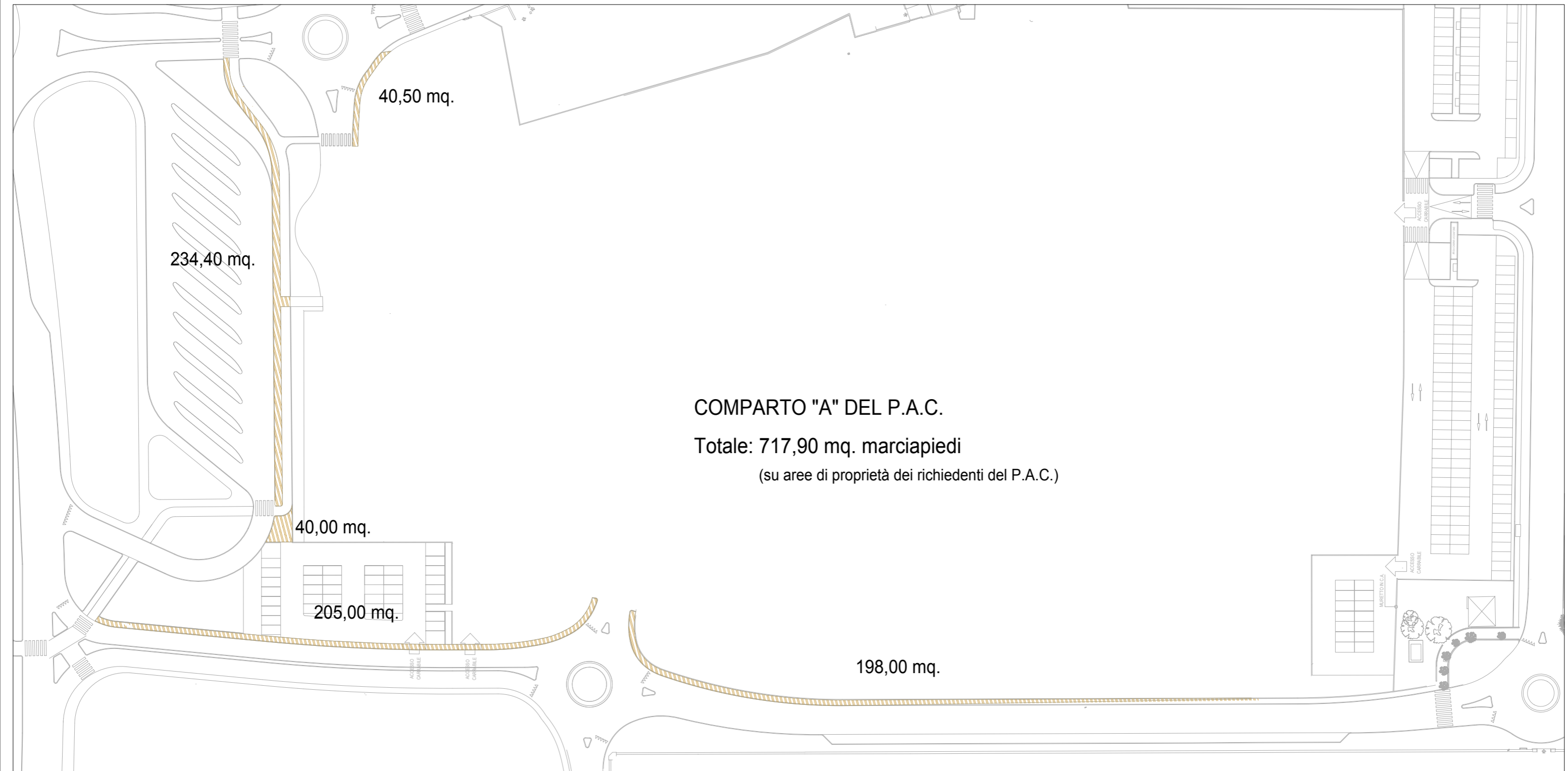
(VERDE PUBBLICO - opere di urbanizzazione secondaria)

Totale: 2.275,00 mq.

MARCIAPIEDI
scheda n.4.a

Estratto dalla TAV. 9 "Planimetria generale aree da cedere" allegata al P.A.C.

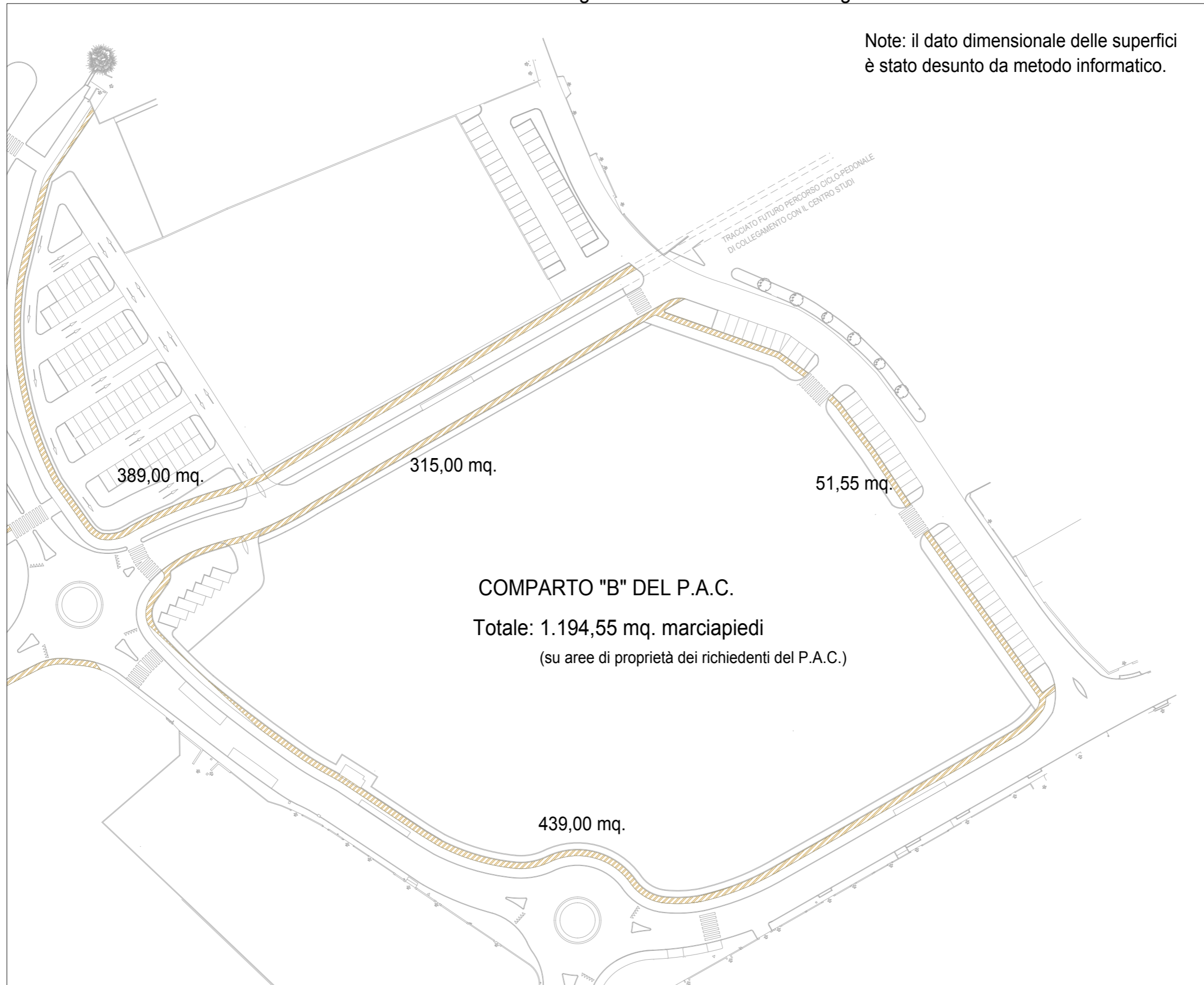
Note: il dato dimensionale delle superfici
è stato desunto da metodo informatico.



MARCIAPIEDI
scheda n.4.b

Estratto dalla TAV. 9 "Planimetria generale aree da cedere" allegata al P.A.C.

Note: il dato dimensionale delle superfici
è stato desunto da metodo informatico.



COMPARTO "B" DEL P.A.C.

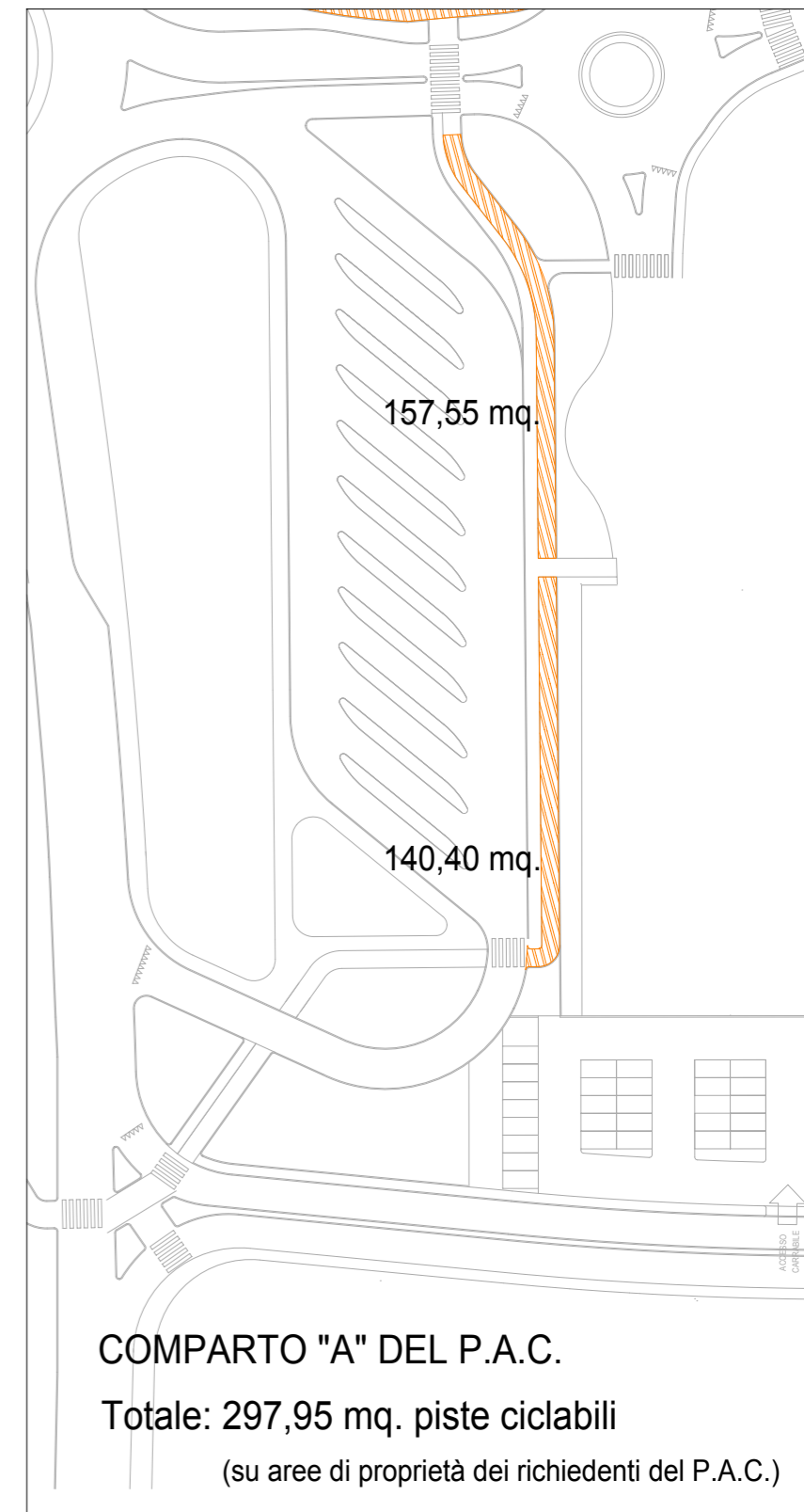
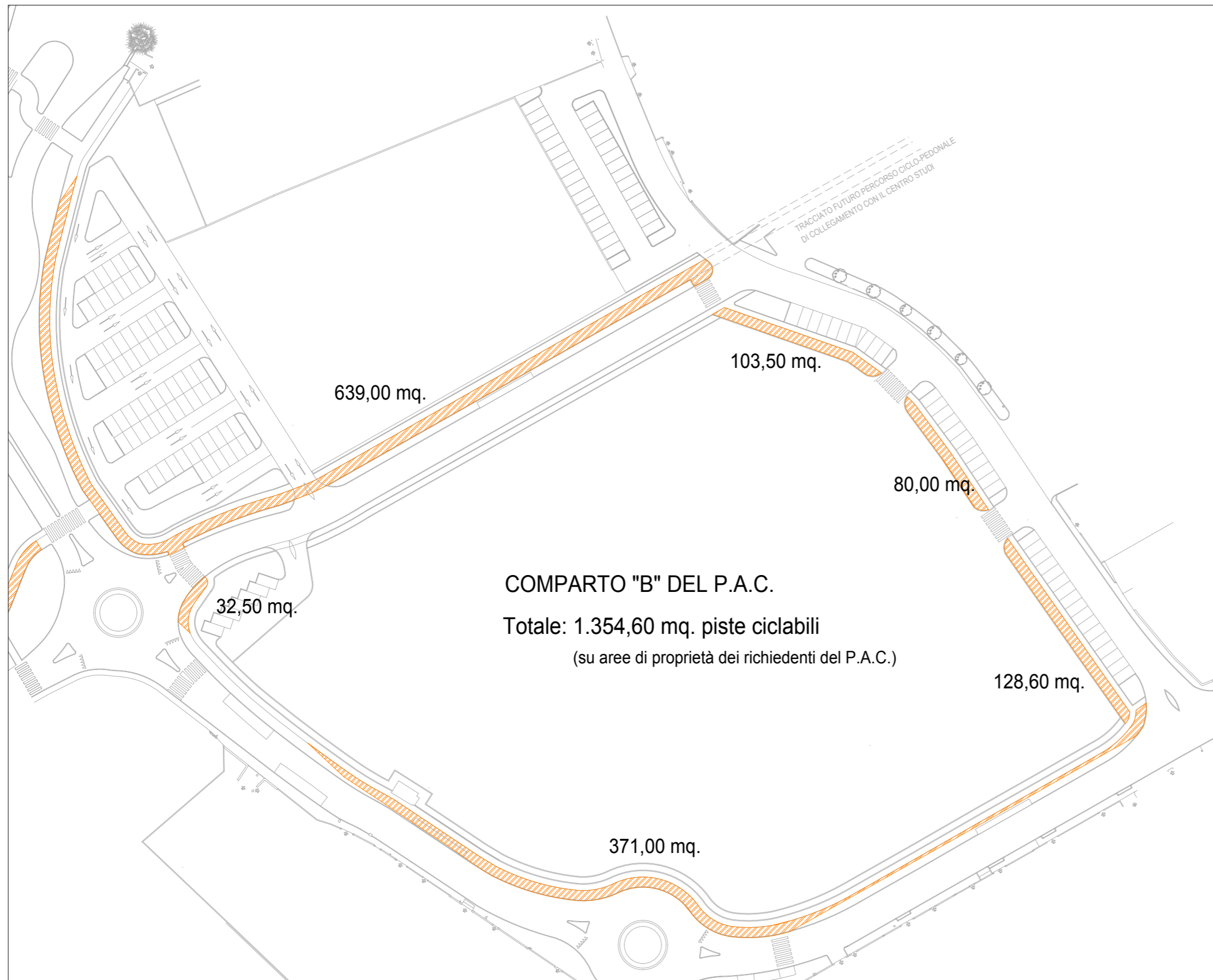
Totale: 1.194,55 mq. marciapiedi

(su aree di proprietà dei richiedenti del P.A.C.)

PISTE CICLABILI
scheda n.5

Estratto dalla TAV. 9 "Planimetria generale aree da cedere" allegata al P.A.C.

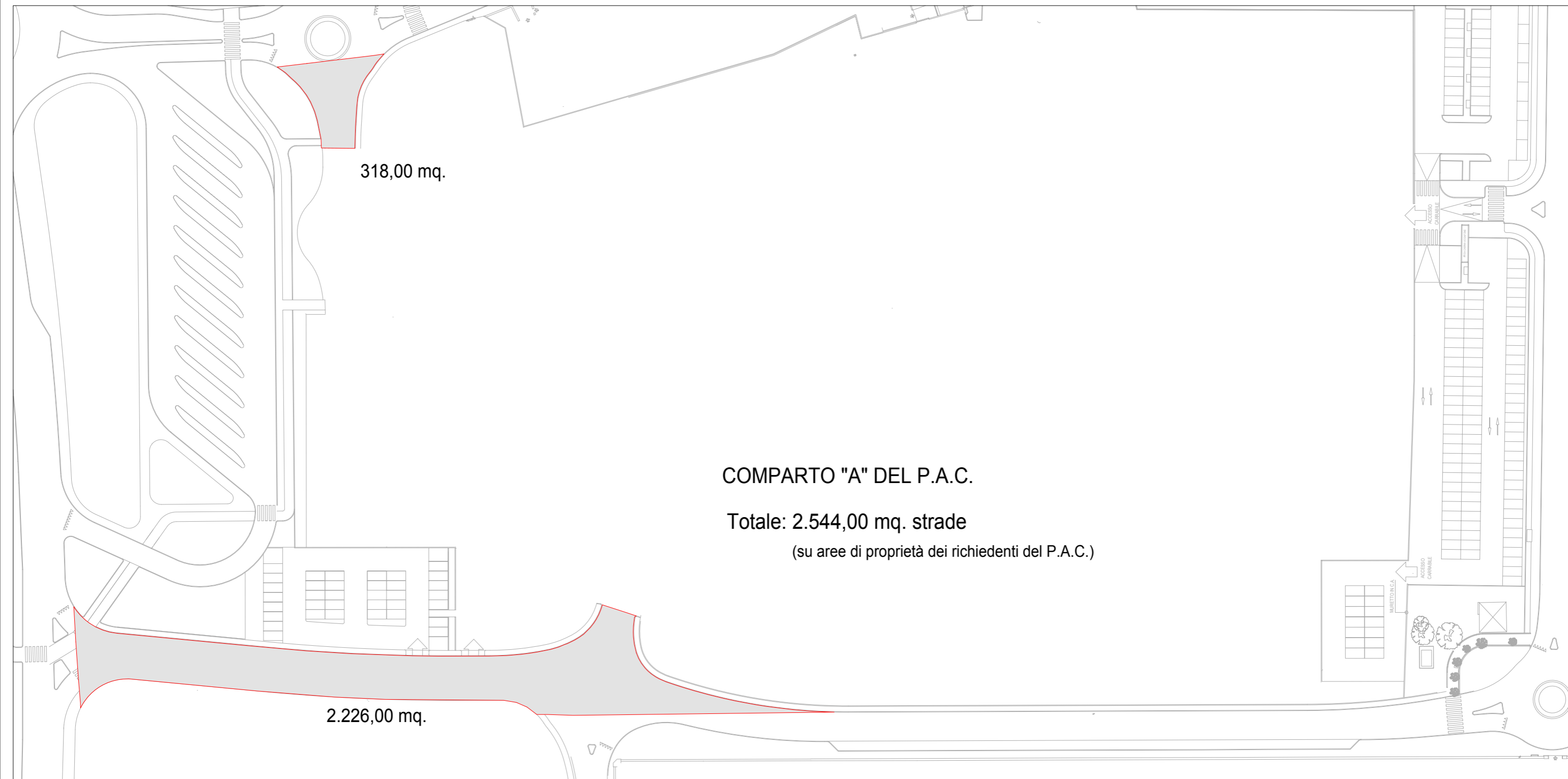
Note: il dato dimensionale delle superfici è stato desunto da metodo informatico.



STRADE
scheda n.6.a

Estratto dalla TAV. 9 "Planimetria generale aree da cedere" allegata al P.A.C.

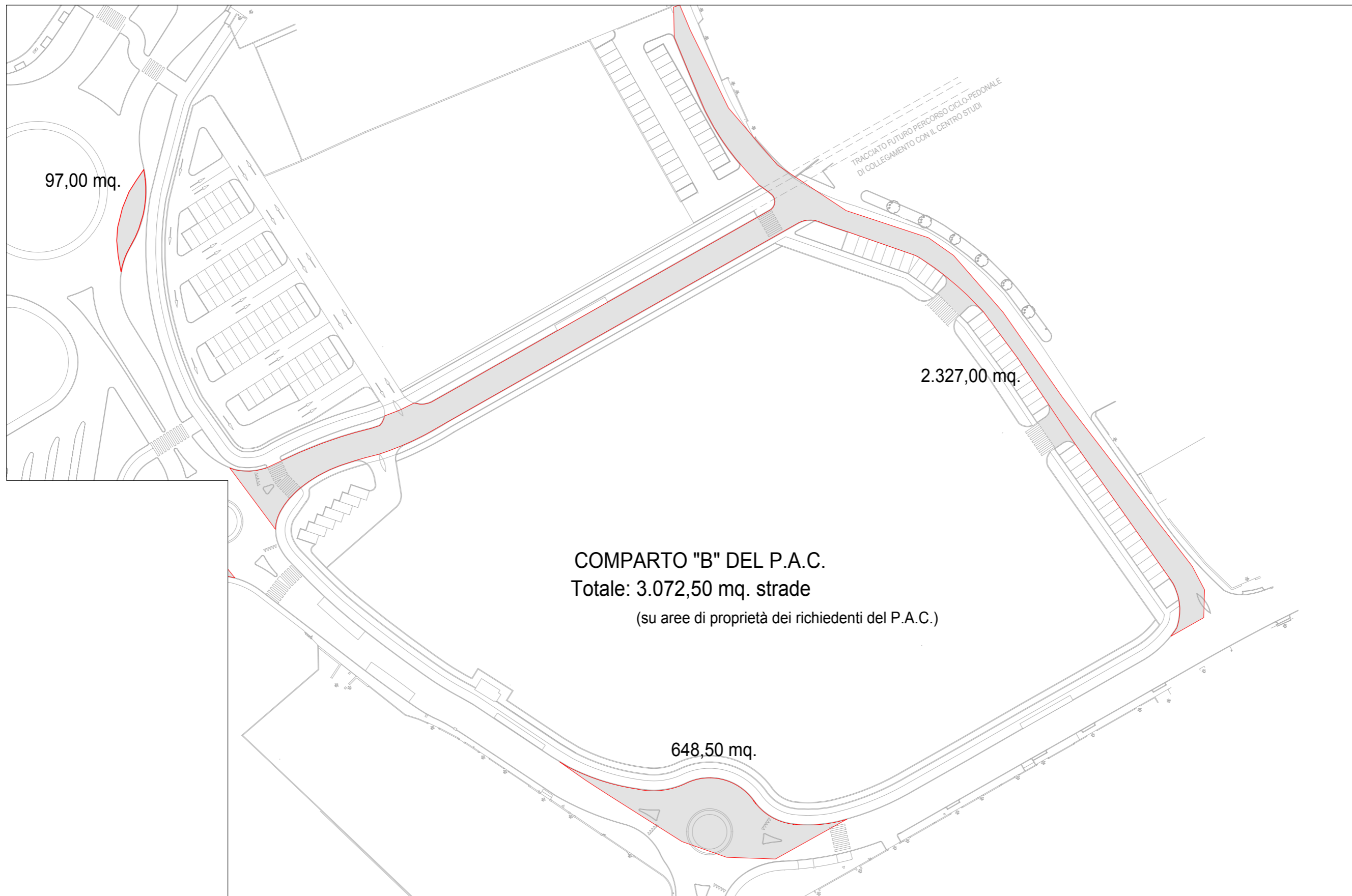
Note: il dato dimensionale delle superfici
è stato desunto da metodo informatico.



STRADE
scheda n.6.b

Estratto dalla TAV. 9 "Planimetria generale aree da cedere" allegata al P.A.C.

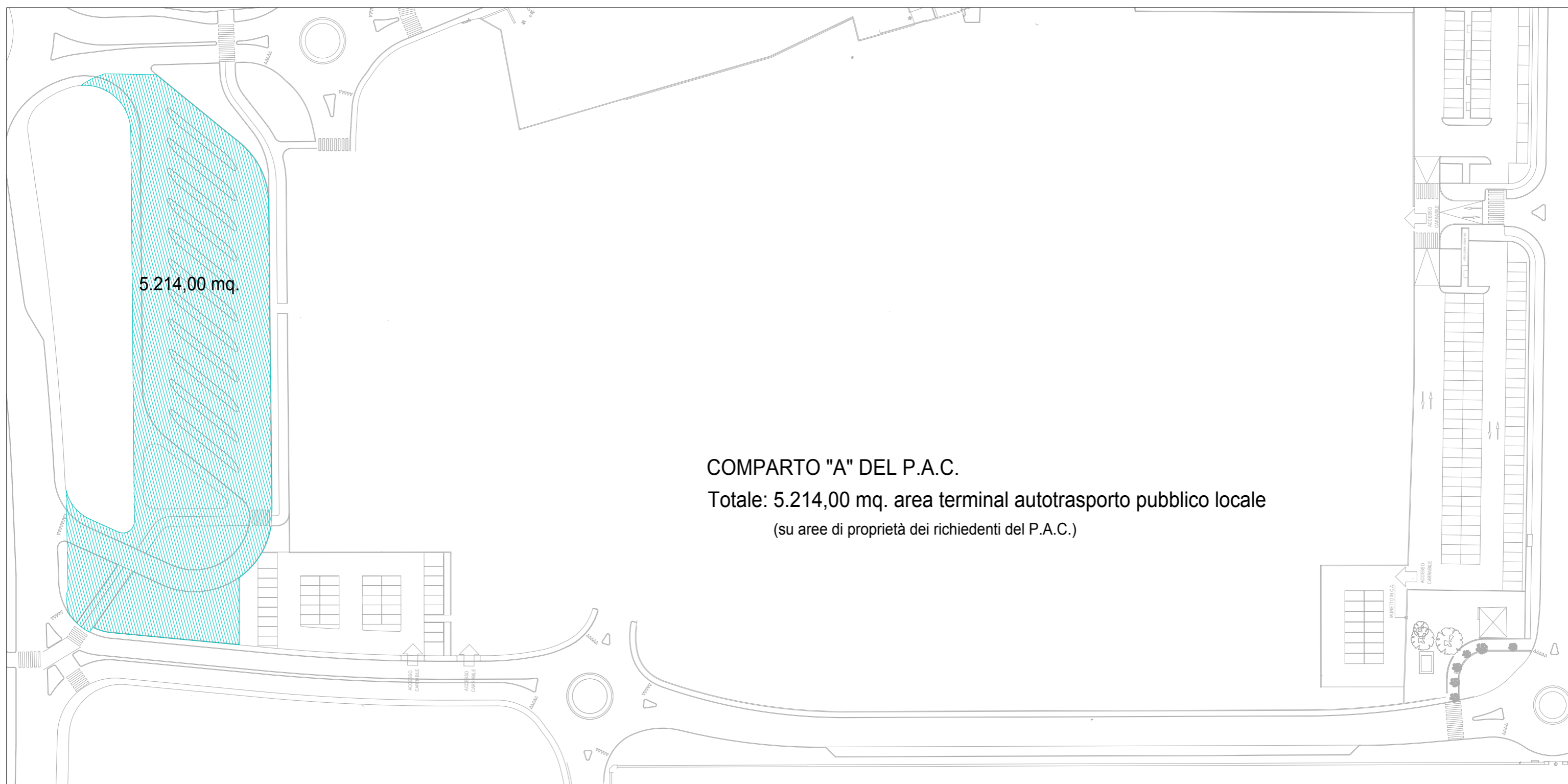
Note: il dato dimensionale delle superfici
è stato desunto da metodo informatico.



AREA TERMINAL STUDENTI AUTOTRASPORTO PUBBLICO LOCALE
scheda n.7

Estratto dalla TAV. 9 "Planimetria generale aree da cedere" allegata al P.A.C.

Note: il dato dimensionale delle superfici
è stato desunto da metodo informatico.



COMPARTO "A" DEL P.A.C.
Totale: 5.214,00 mq. area terminal autotrasporto pubblico locale
(su aree di proprietà dei richiedenti del P.A.C.)

**ALLEGATO C : NOTE SULLA PROGETTAZIONE DEL VERDE
(ELENCO ESSENZE ARBUSTIVE)**

NOTE RELATIVE ALLA PROGETTAZIONE DEL VERDE

Prime indicazioni impartite dall'Unità Operativa Progettazione del Verde del Comune di Udine

- Per quanto riguarda le essenze arbustive da mettere a dimora nell'area a verde pubblico esse sono riportate nell'elenco degli arbusti distinto per i due comparti del P.A.C. riportato in questo allegato.
- Si prevede inoltre che:
 1. la manutenzione ordinaria delle aree sistemate a prato dovrà essere estesa per 2 anni dalla data di fine intervento;
 2. per tutte le essenze arboree dovrà essere garantito il mantenimento del valore ornamentale e la manutenzione (irrigazione, sistemazione della paleria, ecc.) per un periodo di 24 mesi dalla data di fine posa;
 3. per quanto non specificato, dovranno essere osservate le Norme Tecniche per gli interventi sul verde pubblico del Comune di Udine approvate con deliberazione giunta n. 392 del 08/08/2005.

ARBUSTI DI MEDIE E GRANDI DIMENSIONI

PIANTE Comparto "A"

1. *Abelia grandiflora* (*)
2. *Amelanchier canadensis*
3. *Arbutus unedo* (*)
4. *Lagerstroemia indica*
5. *Cistus x pulverulentus* (*)
6. *Hydrangea involucrata*
7. *Loropetalum chinense* "Fire dance" (*)
8. *Viburnum Plicatum* Summer Snowflake
9. *Nandina domestica* (*)
10. *Edgeworthia chrysantha*
11. *Feijoa sellowiana* (*)
12. *Syringa persica laciniata*
13. *Mahonia bealei* (*)
14. *Cercis canadensis* "Forest pansy
15. *Osmanthus heterophyllus variegatus* (*)
16. *Viburnum x bodnantense* "Dawn"
17. *Prunus lusitanica* (*)
18. *Cornus mas*
19. *Pittosporum tobira* (*)
20. *Enkianthus campanulatus*
21. *Berberis julianae* (*)
22. *Euonymus alatus*
23. *Nerium oleander* (*)
24. *Caesalpinia gilliesii* **Hydrangea quercifolia**
25. *Ilex aquifolium* "Argenteomarginata" (*)
26. *Ribes sanguineum* "King Edward VII"
27. *Mahonia aquifolium* "Atropurpurea" (*)
28. *Viburnum x burwoodii*
29. *Raphiolepis indica* "Springtime" (*)
30. *Hypericum hidcote*
31. *Callistemon Citrinus* (*)
32. *Hamamelis x intermedia* "Jelena"
33. *Elaeagnus commutata* (*)

34. *Syringa vulgaris*
35. *Pittosporum tenuifolium variegatum* (*)
36. *Hibiscus syriacus* "Hamabo"
37. *Photinia fraseri* "Red Robin" (*)
38. *Berberis thunbergii* "rose glow"
39. *Ilex meservae* "Blue Prince" (*)
40. *Chaenomeles speciosa* "nivalis"
41. *Choisya ternata* (*)
42. *Paeonia suffruticosa*
43. *Ilex meservae* "Blue Princess" (*)
44. *Spiraea x vanhouttei*
45. *Cotoneaster lactea* (*)
46. *Viburnum carlesi* "Aurora"
47. *Escallonia bifida* "C.F. Ball" (*)

ARBUSTI DI PICCOLE DIMENSIONI

PIANTE Comparto "B"

1. *Juniperus procumbens* "nana" (*)
2. *Genista Lydia*
3. *Ceanothus thyrsiflorus* "repens" (*)
4. *Fothergilla gardenia* ***Nandina domestica nana***
5. *Viburnum davidii* (*)
6. *Berberis candidala* (*)
7. *Spiraea bumalda* "goldflame"
8. *Juniperus squamata* "Blue star" (*)
9. *Ceratostigma Wilmottianum*
10. *Lonicera nitida* Maigrun (*)

(*) Arbusti sempreverdi



COMUNE DI UDINE

DIPARTIMENTO GESTIONE DEL TERRITORIO,
DELLE INFRASTRUTTURE E DELL'AMBIENTE

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 69 DEL 29.10.2012
IN VIGORE DAL 17.11.2012

	AGGIORNATO 17.11.2012

INDICE

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO	9
CAPO I - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	10
ART. 2 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	10
A. Definizioni urbanistiche	10
ST = Superficie Territoriale	10
SF =Superficie Fondiaria	10
Sup. U1= Superficie per le opere di Urbanizzazione primaria	10
Sup. U2 = Superficie per le opere di Urbanizzazione secondaria	11
Parcheggi stanziali	11
Parcheggi di relazione	11
Parcheggi di interscambio	12
IUM = Indice di Utilizzazione Medio	12
SM = Superficie Minima di intervento	12
QT = Rapporto massimo di copertura territoriale	12
QF = Rapporto massimo di copertura fondiaria	12
IT = Indice di fabbricabilità territoriale	12
IF = Indice di fabbricabilità fondiario	12
UT = Indice di Utilizzazione Territoriale	12
UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria	13
Progetto di utilizzazione	13
B. Definizioni edilizie	13
Edificio	13
Unità immobiliare	14
Bussole, verande, logge	14
Superfetazione	14
Quota zero	14
Parete	14
Fronte	14
Superficie Utile (Su)	15
Superficie accessoria (Sa)	15
Superficie Coperta (Sc)	15
Superficie di vendita	15
Superficie coperta complessiva	15
Superficie per parcheggi (Sp)	16
Volume utile (Vu)	16
Volume tecnico	16
Altezza utile	16
Altezza del fabbricato (H)	16
Sagoma dell'edificio	17

C. Modalità di applicazione dei distacchi	18
ART. 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	18
CAPO II - LA SPECIFICAZIONE E L'INTEGRAZIONE DEGLI INTERVENTI	20
ART. 4 - SPECIFICAZIONE E INTEGRAZIONE DEGLI INTERVENTI	20
Attività edilizia libera	20
Interventi di manutenzione ordinaria	20
Interventi di manutenzione straordinaria	21
Interventi di restauro e risanamento conservativo	21
Interventi di conservazione tipologica	21
Interventi di nuova costruzione	22
Interventi di ampliamento	22
Interventi di demolizione	22
Interventi di ristrutturazione urbanistica	22
Interventi di ristrutturazione edilizia	23
ART. 5 - INTERVENTI A CARATTERE STAGIONALE – STRUTTURE TEMPORANEE	23
ART. 6 - INTERVENTI URGENTI	23
CAPO III - GLI ELABORATI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	25
ART. 7 - ELABORATI TECNICI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ'	25
CAPO IV - IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE - ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ' - CONDUZIONE DEI LAVORI	29
ART. 8 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE – PARERE PREVENTIVO	29
ART. 9 - PROCEDIMENTO UNICO	29
ART. 10 - SPORTELLO AL PUBBLICO	30
ART. 11 - PARERI DI ALTRI UFFICI COMUNALI	30
ART. 12 - RIPROPOSIZIONE DELLE DOMANDE ARCHIVIAE	30
ART. 13 - ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE EDILIZIE	30
ART. 14 - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE. DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ'	31
ART. 15 - CARATTERISTICHE DEL PROVVEDIMENTO DI DINIEGO	32
ART. 16 - ISTANZA DI RIESAME .-RIPROPOSIZIONE DELLE DOMANDE ARCHIVIAE	32
ART. 17 - INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI	33
ART. 18 - TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE. PROROGHE	33
ART. 19 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO	33
ART. 20 - NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	34
ART. 20 BIS – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	34
ART. 21 - NORME RELATIVE AL CANTIERE	35

ART. 22 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI	35
ART. 23 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	36
CAPO V- IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	37
ART. 24 - DOMANDA DI AGIBILITÀ'	37
ART. 25 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI AGIBILITÀ'	37
ART. 26 - CARATTERISTICHE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ'	37
CAPO VI - I REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE	38
ART. 27 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	38
ART. 28 - REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI	38
ART. 29 - REQUISITI MINIMI DEI LOCALI DI CATEGORIA A2, S2 E S3	39
ART. 30 - REQUISITI MINIMI DEI LOCALI IN GENERE	39
ART. 31 - PIANI INTERRATI, PIANI SEMINTERRATI E SOTTOTETTI	40
ART. 32 - POZZI DI LUCE E CAVEDI	40
ART. 32 BIS – LOCALI E IMPIANTI DESTINATI AD ALLEVAMENTI	41
ART. 33 - STRADE, PASSI CARRAI E AUTORIMESSE	41
ART. 33 BIS – DISPOSIZIONI COMPLEMENTARI SULLA SISTEMAZIONE INTERNA E IL VERDE	41
ART. 34 - PORTICI DI USO PUBBLICO	44
ART. 35 - ELEMENTI EDILIZI AGGETTANTI O INSISTENTI SU SUOLO PUBBLICO	44
ART. 36 - RECINZIONI	44
ART. 37 - REGOLAMENTO PER IL CONTROLLO ESTETICO DELLE FORME PUBBLICITARIE E DELLE TENDE	45
ART. 38 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE	45
ART. 39 - APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE	45
ART. 40 – VERANDE E LOGGE	45
ART. 41 - CALDAIE MURALI	46
ART. 42 - TUBAZIONI ESTERNE	46
ART. 43 - DECORO E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI	46
ART. 44 - AZIONI A TUTELA DEL DECORO DEGLI IMMOBILI	47
ART. 44 BIS - VIGILANZA E SANZIONI	47
ART. 45 - SICUREZZA E IGIENE NELLE COSTRUZIONI E NELLE AREE SCOPERTE	47
ART. 45 BIS - ALLOGGI ANTIIGIENICI	48
ART. 46 - QUALITÀ' EDILIZIA, USO RAZIONALE DELLE RISORSE ENERGETICHE, IDRICHE E DEI MATERIALI	48
ART. 46 BIS - REQUISITI ACUSTICI DEGLI EDIFICI – CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO	49
ART. 46 TER - CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	50
ART. 46 QUATER - MISURE PER LA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO DA GAS RADON	50
ART. 46 QUINTES – BARRIERE ARCHITETTONICHE	50

CAPO VII - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE E CONSULTA PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA	
	53
ART. 47 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	53
ART. 48 - NOMINA, DECADENZA, INCOMPATIBILITA' DEI COMMISSARI	53
ART. 49 - PARERI DELLA COMMISSIONE	54
ART. 50 - DELEGA DI FUNZIONI	55
ART. 51 - COMPOSIZIONE DELLA SOTTOCOMMISSIONE	55
ART. 52 - CONVOCAZIONE, NUMERO LEGALE, ASTENSIONE	55
ART. 53 - CRITERI ARCHITETTONICI COMPOSITIVI DA ADOTTARSI PER L'ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE	56
ART. 54 - CONSULTA PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA	59
ART. 54 BIS – COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	60
ART. 55 - ATTRIBUZIONI DEL DIRIGENTE	61
CAPO VIII - IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – VALUTAZIONE PREVENTIVA	
	62
ART. 56 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – VALUTAZIONE PREVENTIVA	62
CAPO IX - PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI DI INIZIATIVA PRIVATA (PRPC)	
	63
ART. 57 – DEFINIZIONI	63
ART. 58 - CARATTERISTICHE DEI PRPC	63
ART. 59 - SOGGETTI PROMOTORI	63
ART. 60 - DOMANDA PRELIMINARE DI FORMAZIONE DI PRPC	63
ATR. 61 - PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DI PRPC	64
ART. 62 - ESAME DEL PROGETTO	64
ART. 63 - CONTENUTI DEL PRPC	64
ART. 64 - CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	65
ART. 65 - GARANZIE	66
ART. 66 - AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE	66
ART. 67 - COMPENSAZIONI FRA LE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	66
ART. 68 - AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	67
ART. 69 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	67
ART. 70 – SPESE	67
ART. 71 - DOCUMENTAZIONE TECNICA PER I PRPC	67
ART. 72 - SANZIONI AMMINISTRATIVE	72
ART. 72 BIS – QUANTIFICAZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA DELL'OPERA ABUSIVA	72
ART. 73 – AGGIORNAMENTO – RINVIO DINAMICO	72

ART 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento Edilizio definisce:

I. i parametri urbanistici ed edilizi

II. la specificazione e l'integrazione degli interventi di cui all'art. 4 della L.R. n. 19/2009

III. la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande di permesso di costruire

IV. il procedimento per il rilascio del permesso di costruire e gli adempimenti relativi alla conduzione dei lavori

V. il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità

VI. i requisiti tecnici delle opere edilizie

- requisiti minimi degli alloggi
- requisiti minimi dei locali di categoria A2
- requisiti minimi dei locali in genere
- piani interrati, piani seminterrati e sottotetti
- pozzi di luce e cavedi
- strade, passi carrai e uscite dalle autorimesse
- porticati
- elementi edilizi aggettanti e/o insistenti su suolo pubblico
- recinzioni
- affissioni, tende e insegne pubblicitarie
- antenne radiotelevisive
- apparecchi di climatizzazione
- verande
- caldaie murali
- tubazioni esterne

VII. la composizione, il funzionamento e le competenze della Commissione Edilizia e della Consulta per l'edilizia e l'urbanistica

VIII. il procedimento per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica

IX. i riferimenti e le indicazioni alla formazione degli strumenti urbanistici di iniziativa privata

X. i requisiti tecnico-architettonici delle opere edilizie

XI. le disposizioni concernenti l'edilizia sostenibile e il risparmio energetico

CAPO I - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 2 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

A. Definizioni urbanistiche

ST = Superficie Territoriale

La superficie territoriale è la superficie dei comparti individuati all'interno delle "zone omogenee" di P.R.G.C., ciascuna delle quali è contraddistinta da apposita simbologia grafica e da apposita normativa di attuazione.

Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale e/o l'indice di utilizzazione territoriale, per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabile in sede di intervento urbanistico preventivo.

All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

- la superficie fondiaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria;

La superficie territoriale si misura in metri quadrati, comprende le aree edificabili di una stessa zona, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle destinate dal P.R.G.C. alla rete principale della viabilità.

Vanno escluse dal computo della superficie territoriale le aree in essa comprese di proprietà e di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

SF =Superficie Fondiaria

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione risultante dalla superficie territoriale una volta che ne siano state dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

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

Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiaria e/o l'indice di utilizzazione fondiaria, per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabili su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto (permesso di costruire).

La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

Sup. U1= Superficie per le opere di Urbanizzazione primaria

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella destinata alla realizzazione delle seguenti opere:

- a) le strade locali, ivi compresi i percorsi ciclabili e pedonali;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico (parcheggi di relazione), esclusi i parcheggi di interscambio;
- c) il nucleo elementare di verde;

- d) le fognature ed eventuali impianti di depurazione specifici;
- e) il sistema di distribuzione dell'acqua e del gas;
- f) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- g) la pubblica illuminazione;
- h) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale;
- i) cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

Tale superficie viene determinata dalle norme di attuazione del P.R.G.C. e secondo quanto stabilito dalle presenti norme, in sede di piano urbanistico attuativo o in sede di intervento edilizio diretto, se attuato mediante permesso di costruire convenzionato.

Dopo la realizzazione e il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria di cui alle lettere a), b), c), d), f), h) e i) e le aree relative sono cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nel permesso di costruire.

Sup. U2 = Superficie per le opere di Urbanizzazione secondaria

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è quella destinata alla realizzazione delle seguenti opere:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- d) i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- e) gli impianti sportivi di quartiere;
- f) aree verdi di quartiere e altri spazi pubblici assimilabili;
- g) strade di quartiere e di scorrimento;
- h) opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi;
- i) sedi locali delle forze dell'ordine, vigili del fuoco o della protezione civile.

Nei comparti soggetti a piano urbanistico attuativo, il P.R.G.C. specifica le opere di urbanizzazione secondaria che debbono essere localizzate nel comparto.

Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione.

Parcheggi stanziali

I parcheggi stanziali sono quelli di pertinenza degli edifici secondo quanto disposto dal D.P.G.R. n. 126/Pres/1995. Tali parcheggi non fanno parte delle opere di urbanizzazione.

Parcheggi di relazione

I parcheggi di relazione sono destinati a servizio sia dei singoli insediamenti, in funzione di fruitori e visitatori esterni, sia dell'aggregato urbano e dell'organizzazione della sua mobilità. Essi rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi della legge urbanistica regionale.

Parcheeggi di interscambio

Hanno la funzione di organizzare e facilitare gli interscambi fra i vari mezzi e modi di trasporto.

Il calcolo della superficie per parcheggio (Sp) si effettua al lordo dei pilastri insistenti sull'intera area, inclusa l'area di accesso e di manovra, le aiuole spartitraffico o divisorie - qualora destinate a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi - a condizione che le superfici destinate a stalli di parcheggio impegnino almeno il 30% della Sp complessiva.

IUM = Indice di Utilizzazione Medio

L'indice di utilizzazione medio è la quantità unitaria di superficie utile per abitante.

SM = Superficie Minima di intervento

La superficie minima di intervento è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un piano urbanistico attuativo o un intervento edilizio diretto.

QT = Rapporto massimo di copertura territoriale

Il rapporto massimo di copertura territoriale è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie territoriale. Il rapporto di copertura è fissato dalle norme di attuazione del P.R.G.C. o del piano attuativo, e viene espresso in percentuale o in decimali.

QF = Rapporto massimo di copertura fondiaria

Il rapporto massimo di copertura fondiaria è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura è fissato dalle Norme di attuazione del P.R.G.C. o del piano attuativo, e viene espresso in percentuale o in decimali.

IT = Indice di fabbricabilità territoriale

L'indice di fabbricabilità territoriale si usa nei casi in cui il P.R.G.C. si attua mediante piani urbanistici attuativi e rappresenta il volume utile massimo costruibile su una determinata superficie territoriale.

E' fissato per ciascuna zona omogenea dalle norme di attuazione del P.R.G.C. e si esprime in metri cubi/mq.

IF = Indice di fabbricabilità fondiario

L'indice di fabbricabilità fondiario si usa in caso di intervento edilizio diretto e rappresenta il volume utile massimo costruibile su una determinata superficie fondiaria. È fissato, per ciascuna zona omogenea edificabile mediante intervento edilizio diretto, dalle norme di attuazione del P.R.G.C. e si esprime in metri cubi/mq. Per le zone soggette a piano urbanistico attuativo è invece determinato dallo stesso piano di attuazione.

UT = Indice di Utilizzazione Territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale si usa nei casi in cui il P.R.G.C. si attua mediante piani urbanistici attuativi e rappresenta la massima superficie utile realizzabile su una determinata superficie territoriale. E' fissato, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione del P.R.G.C. e si esprime in metri quadri/mq.

UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria si usa in caso di intervento edilizio diretto e rappresenta la massima superficie utile realizzabile su una determinata superficie fondiaria. E' fissato, per ciascuna zona omogenea edificabile mediante intervento edilizio diretto, dalle norme di attuazione del P.R.G.C. e si esprime in metri quadri/mq.

Per le zone soggette a piano urbanistico attuativo è invece determinato dallo stesso piano di attuazione.

Progetto di utilizzazione

Il progetto di utilizzazione consiste in uno schema di organizzazione delle funzioni da collocare nell'area assunta come riferimento.

B. Definizioni edilizie

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

Si definisce patrimonio edilizio esistente: ogni costruzione seppure non abitata o abitabile che sia stata ultimata al rustico.

Non sono soggette ai parametri le strutture continue orizzontali o inclinate, vincolate su un lato oppure su due lati contigui, qualora aggettino per meno di 1,6 m. Non sono soggette ai parametri di distanza le strutture continue inclinate con pendenza inferiore al 100%.

Gli interventi di attività edilizia libera di cui all'art. 16, comma 1 lettere i), j) e k) della L.R. n. 19/2009 non sono soggette ai parametri edilizi e urbanistici, ma solo a verifica dei distacchi nel rispetto del Codice civile.

Le tettoie aperte sono soggette a verifica dei distacchi da confini e fabbricati ma non concorrono al calcolo della distanza fra pareti finestrate.

Le bussole e le verande applicate su fabbricati esistenti non concorrono al calcolo della distanza fra edifici e tra pareti finestrate.

Gli elementi edilizi di cui all'art. 16, comma 1 lettere j) e k) della L.R. n. 19/2009, insistenti sullo stesso lotto dei fabbricati di cui costituiscono pertinenza, non sono soggetti a verifica di distanza fra fabbricati né fra pareti finestrate.

Ai fini della verifica dei distacchi deve ritenersi "costruzione" qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione rispetto al suolo anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai caratteri del suo sviluppo aereo dall'uniformità e continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione, dalla sua destinazione.

Sono comunque soggette ai parametri edilizi e urbanistici le strutture, ancorché morfologicamente non riconducibili a quelle sopra descritte, che per dimensioni e caratteristiche fisiche siano rilevanti dal punto di vista dell'impatto visivo e dell'inserimento ambientale.

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

La pertinenza è un manufatto esterno all'immobile principale di cui è posto al servizio.

Pur avendo una propria individualità e autonomia, non può essere oggettivamente utilizzabile in altro modo se non strumentalmente rispetto all'immobile principale per renderne più agevole e funzionale l'uso anche per scopi ornamentali. Sono tali le opere che hanno la sola funzione di accrescere il valore e l'utilità dell'immobile principale non essendo suscettibili di produrre un proprio reddito.

Costituiscono nuove costruzioni i manufatti pertinenziali di edifici esistenti che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume fuori terra dell'edificio principale, computato vuoto per pieno.

Bussole, verande, logge

Si definisce bussola la chiusura vetrata apposta a protezione di ingressi, di spazi profondi non più di m. 2 aperti su non meno di due lati contigui.

Si definisce veranda la chiusura vetrata e apribile apposta su terrazza aperta su non meno di due lati contigui aggettante per non più di m. 2.

Le bussole e le verande applicate su fabbricati esistenti non concorrono al calcolo della distanza fra edifici e tra pareti finestrate.

Si definisce loggia uno spazio utile esterno che si determina ai piani rialzati o superiori per arretramento di uno o più locali o parte di essi rispetto al fronte del fabbricato, chiuso su tre lati e coperto.

Superfetazione

Corpo di fabbrica, anche monolocale, aggiunto in epoca successiva alla costruzione dell'organismo edilizio principale, al di fuori di un progetto organico o in assenza di una specifica normativa urbanistica ed edilizia e tale da non avere con l'edificio originario solidarietà distributiva, strutturale e architettonica. In particolare si definisce "degradante" la superfetazione che non presenta alcuna compatibilità morfologica e architettonica con l'edificio principale o che è costruita con materiali impropri.

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

Quota zero

Si definisce quota zero la quota media, nello stato di fatto, del lotto di pertinenza dell'intervento.

La quota zero va riferita a un caposaldo fisso permanente da individuarsi sulla strada più prossima.

Parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile;

Fronte

Si definisce fronte o parete direttamente prospiciente uno spazio pubblico il fronte, o parte di esso, antistante un qualunque spazio pubblico che sia direttamente da esso visibile senza impedimenti. Vengono quindi esclusi dalla definizione i fronti laterali degli edifici e quelli, o parte di essi, in cui rispetto allo spazio pubblico

si frapponga una recintazione, comunque costituita, un elemento murario o una barriera arborea costituita da essenze di alto fusto, purchè gli elementi di frapposizione siano realmente atti a realizzare una adeguata mimesi. Non sono ritenuti direttamente prospicienti i fronti distanti più di 20 metri dal confine delimitante lo spazio pubblico.”

Non costituisce aumento del fronte dell'edificio, né sopraelevazione o ampliamento, la realizzazione di cordoli sommitali, aventi semplicemente funzioni strutturali o di miglioramento antisismico, sempre che non eccedano la misura massima di 35 cm. in altezza e resti immutato il numero dei piani dell'edificio Non costituisce aumento del fronte dell'edificio, né sopraelevazione o ampliamento, la realizzazione di abbaini isolati sulle falde delle coperture, purché di larghezza non superiore a 2.0 m..

Superficie utile (Su): la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie;

il calcolo della superficie utile (Su) si effettua al netto pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre, dei vani scale e di tutte le superfici accessorie;

Superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre;

Superficie coperta (Sc): la superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul lotto di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio, escluse:

- 1) le rampe di scale aperte;
- 2) le strutture la cui proiezione ortogonale non superi il limite stabilito dalla legge, poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, terrazze e poggioli;
- 3) le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'articolo 37 della legge;
- 4) le tettoie a copertura della superficie per parcheggio (Sp) nei limiti dell'art. 16, comma 1, lett. j) della legge.

Superficie di vendita

La superficie di vendita è l'area degli esercizi commerciali alla quale ha accesso il pubblico, ivi compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature o quella comunque destinata a mostra od esposizione di merce.

Resta esclusa dalla superficie di vendita l'area destinata ai magazzini o ai depositi, ai locali di lavorazione o agli uffici ed ai servizi, nonché l'area interna adibita a deposito dei carrelli.

Superficie coperta commerciale complessiva

E' data dalla superficie coperta destinata ad attività commerciale inclusi anche uffici, depositi, locali di lavorazione, servizi ecc., come somma dei singoli piani, qualora l'attività si svolga in un edificio su più piani.

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

il calcolo della superficie per parcheggio (Sp) si effettua al lordo delle murature, dei pilastri insistenti sull'intera area, inclusa l'area di accesso e di manovra, dei canali di ventilazione, delle rampe, delle scale, ascensori, delle aiuole spartitraffico o divisorie, qualora destinate a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.

Volume utile (Vu): il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu);

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

Altezza utile dell'unità immobiliare (Hu): la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale; il calcolo dell'altezza utile dell'unità immobiliare (Hu) si misura fra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto e nel caso di:

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

Altezza del fabbricato (H)

L'altezza di un fabbricato si misura a partire dalla quota media del terreno sistemato come da progetto con indicazione del caposaldo o dalla quota del marciapiede esistente, in corrispondenza del sedime dell'edificio sino alla intersezione dell'intradosso del solaio di copertura dell'edificio posto alla quota più elevata con il filo esterno della facciata. La sistemazione del terreno non può differire dalla quota naturale preesistente per più di 25 cm in altezza in caso di superficie orizzontale e per più di 30° di inclinazione in caso di terreno sistemato inclinato.

In caso di coperture a falda lineare con pendenza inferiore al 45 per cento o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza inferiore al 45 per cento, è esclusa dalla misura la superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;

In caso di coperture a falda lineare con pendenza superiore o uguale al 45 per cento o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza superiore o uguale al 45 per cento, si aggiunge il 50 per cento della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura, con l'esclusione della superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata.

In caso di coperture a falda unica, sia curva che lineare, si aggiunge il 50 per cento della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio;

In caso di manufatti costituenti volumi tecnici, tralicci per le linee elettriche o telecomunicazioni, serbatoi idrici, canne fumarie, torrette da camino e simili, emergenti dalla copertura sono esclusi dal calcolo dell'altezza purchè pertinenti all'edificio.

Fatto salvo quanto già previsto nella definizione di fronte a riguardo dei cordoli sommitali, si intende come sopraelevazione l'aumento dell'altezza del fabbricato comunque realizzato.

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

Sono definiti **distacchi** le distanze minime da osservarsi tra le varie fronti dell'edificio e da ogni elemento sopra quota zero, costituente superficie coperta e rispettivamente:

- il ciglio stradale esistente, ovvero il limite della zona destinata alla viabilità nel caso in cui la strada non sia stata ancora realizzata: **(Ds)**;
- i confini di proprietà: la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio **(Dc)**;
- gli altri fronti dei fabbricati, esistenti o di progetto: **(De)**;
- i confini di zona: la distanza minima in proiezione orizzontale dalla linea di separazione con altra zona omogenea fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio **(Dz)**.

Si intende per **abbattimento di barriere architettoniche** su edifici o unità immobiliari esistenti: gli interventi e le opere rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché tutti gli interventi e le opere necessari a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 e successive modifiche, e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità.

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

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

C. Modalità di applicazione dei distacchi

I distacchi si misurano dai fronti del fabbricato e da ogni elemento sopra quota zero costituente superficie coperta.

La distanza fra pareti finestrate non si applica fra le fronti prospicienti dello stesso edificio qualora queste si fronteggino continuativamente, e solo qualora l'edificio sia composto da una unica unità immobiliare.

In tale caso è vietata la divisione in più unità immobiliari qualora fra le nuove unità immobiliari formatesi non venga rispettata la prescritta distanza fra edifici.

I distacchi non si applicano ai volumi aggettanti, qualora non sporgano più di m 1,60 dal fronte dell'edificio e non interessino più del 20% della superficie di esso.

Nel caso in cui la viabilità esistente abbia previsioni di allargamento espresse con fascia di vincolo, la distanza dalla strada è misurata dal ciglio stradale esistente purché l'edificazione avvenga rispettando il limite di vincolo.

Ai fini dell'applicazione della distanza dalla strada, gli allineamenti stradali individuati nella cartografia di P.R.G.C. devono essere assunti come ciglio stradale esistente.

Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine o al fabbricato antistante o al ciglio stradale o al confine di zona, va considerata la distanza dal punto del fronte più vicino a dette entità. Salvo diverse prescrizioni legislative o del P.R.G.C., è comunque sempre possibile la costruzione in confine di proprietà, secondo le seguenti forme:

- in aderenza, cioè al confine di proprietà, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (articolo 877 del Codice Civile);
- con comunione del muro di confine (articolo 874 del Codice Civile);
- con semplice innesto nel muro del confinante (articolo 876 del Codice Civile).

ART. 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione rappresentano la potenzialità insediativa dell'area o del lotto di pertinenza.

La possibilità insediativa si intende utilizzabile, con le modalità previste dalle presenti norme, una sola volta ed è realizzabile anche per fasi funzionali successive.

L'utilizzo totale degli indici di utilizzazione e di fabbricabilità corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni futura possibilità di computare la stessa ai fini di nuovi interventi edificatori (salvo il caso di ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi suddivisione o passaggio di proprietà.

Qualora un'area su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, l'indice derivante dal rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a questa rimane asservita non deve superare gli indici che competono, in base alle presenti norme, alle