

Comune di Tricesimo

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Aggiornamento: variante 73, 76, 77, 78, 79, (80), (81).

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



(CONFORMAZIONE AL PPR)

Parole soppresse: barrate.
Parole sottolineate: inserite.

QUADERNO DEGLI

AMBITI DI PRP.

INDICE

Ambito	1	– <u>ZONA O</u> - MORENA (Introdotta con v. 23, modificata con v. 32, 42, 64)	3
Ambito	2	– <u>ZONA G4</u> - BELVEDERE (Introdotta con v. 23)	8
Ambito	3	– <u>ZONA B2</u> - DEL MASO (Introdotta con v. 23)	9
Ambito	4	– <u>ZONA O</u> - ARA GRANDE (Introdotta con v. 23, modificata con v. 37)	10
Ambito	5	– <u>ZONA B1</u> - G. VERDI (Introdotta con v. 23)	12
Ambito	6	– <u>ZONA B.A</u> - ESSICCATOIO (Introdotta con v. 23, modificata con v. 49)	13
Ambito	7	– <u>ZONA O</u> - VILLA ULIVI (Introdotta con v. 23, modificata con v. 52)	14
Ambito	8	– <u>ZONA B.A</u> - LAIPACCO DI LA (Introdotta con v. 23, modificata con v. 35)	16
Ambito	9	– <u>ZONA S</u> - CASTELLO E SANTUARIO (Introdotta con v. 23)	17
Ambito	10	– <u>ZONA H2</u> - GANDIANIS (Introdotta con v. 23)	18
Ambito	11	– <u>ZONA C</u> - VIA QUATTRO FEBBRAIO (Introdotta con v. 29)	19
Ambito	12	– <u>ZONA B2</u> - MOLINO (Introdotta con v. 29, modificata con v. 37)	20
Ambito	13	- (Soppressa)	21
Ambito	14	– <u>ZONA O</u> - VANELLO (Introdotta con v. 35)	22
Ambito	15	– <u>ZONA B2</u> - COMELLO (Introdotta con v. 35, modificata con v. 51)	23
Ambito	16	– <u>ZONA B2</u> - ZAMOLO (Introdotta con v. 35)	24
Ambito	17	– <u>ZONA H3.1</u> - BORGO FOSCA (Introdotta con v. 45, modificata con v. 49, 57, 76)	25
Ambito	18	– <u>ZONA H3.2</u> - FRIULCASA (Introdotta con v. 46, modificata con v. 49)	26
Ambito	19	- (Soppressa)	28
Ambito	20	- NUOVO VIALE CENTRALE (Introdotta con v. 49, 77)	29
Ambito	21	– <u>ZONA S</u> - SANIRAD (Introdotta con v. 49)	31
Ambito	22	- (Soppressa)	32
Ambito	23	– <u>ZONA B2</u> - LA BRAIDE (Introdotta con v. 49)	33
Ambito	24	– <u>ZONA B2</u> (Introdotta con v. 57)	34
Ambito	25	(Soppressa)	35
Ambito	26	– <u>ZONA S</u> (Introdotta con v. 62)	36
Ambito	27	– <u>ZONA B.A</u> - EX MANEGGIO (Introdotta con v. 73)	37
Ambito	28	(Soppressa)	39
Estratti cartografici			40

SIGLE PRINCIPALI

m	metro
m ²	metro quadrato
m ³	metro cubo
Prp	piano regolatore particolareggiato
Prg	piano regolatore generale
>/=	maggiore o uguale a
</=	minore o uguale a

NORME

AMBITO 1 – ZONA O - MORENA.

1. L'ambito 1 (Morena) è diviso in 5 sub-ambiti, come segue:
 - a) Sub-ambito 1: Opere di urbanizzazione;
 - b) Sub-ambito 2: Attrezzature sportive pubbliche o private esistenti;
 - c) Sub-ambito 3: Edifici residenziali isolati o in linea / attività direzionali;
 - d) Sub-ambito 4: Aree verdi di interesse pubblico;
 - e) Sub-ambito 5: Zone B2.

1) SUB-AMBITO 1: OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Le opere di urbanizzazione primaria corrispondono alle opere esistenti assoggettate ad adeguamento e completamento.
2. L'attuazione del sub-ambito 3 è vincolata al completamento ed all'adeguamento delle opere di urbanizzazione relative al sub-ambito 1. Completamento ed adeguamento consistono essenzialmente in:
 - a) completamento ed adeguamento della rete stradale;
 - b) revisione di alcuni tratti stradali con fresatura del manto esistente, ricarica in conglomerato bituminoso tipo Binder, realizzazione di un tappeto di usura;
 - c) completamento dei marciapiedi laterali;
 - d) rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica.
3. Sono vietate opere alteranti l'impianto urbanistico ad anelli concentrici.

2) SUB-AMBITO 2: ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE O PRIVATE.

Destinazione d'uso.

1. Il sub-ambito 2 è destinato a servizi ed attrezzature collettive sportive di iniziativa pubblica o privata e relativi spazi di ricreazione, commerciali al dettaglio con una superficie massima di vendita inferiore a m² 400 e direzionali connessi all'attività sportiva.

Indici urbanistici-edilizi.

1. L'edificazione è regolata dai seguenti indici:
 - a) altezza massima:
 - 1) 10 m per le coperture degli impianti;

- 2) 7 m per i fabbricati di servizio agli impianti stessi (spazi ricreativi, ricettivi commerciali e direzionali);
- 3) 3,5 m per i fabbricati di servizio agli impianti quali spogliatoi e servizi igienici;
- b) distanza minima dai confini:
 - 1) in genere: m 5;
 - 2) verso area non utilizzabile per la costruzione di edifici: m 0;
- c) distanza minima dalle strade:
 - 1) in genere: m 7;
 - 2) da strada comunale o vicinale: m 3;
- d) rapporto di copertura:
 - 1) in genere: m^2/m^2 0,1, o pari a esistente alla data di adozione della variante 73 (26 3 2015) + 200 m^2 per ogni unità funzionale;
 - 2) per copertura di campi sportivi: m^2/m^2 0,4, o pari a esistente alla data di adozione della variante 73 (26 3 2015) + 200 m^2 per ogni unità funzionale.
- 2. (Soppresso).
- 3. (Soppresso).
- 4. Nelle aree di pertinenza delle attrezzature destinate allo sport ed agli spettacoli all'aperto sono da realizzarsi superfici a parcheggi (di relazione) in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due utenti previsti.
- 5. E' ammessa una sola abitazione, per il custode o proprietario di impianti, per un volume massimo di m^3 500.

Sistemazione aree di pertinenza dell'edificato.

- 1. Le aree di pertinenza degli edifici sono destinate a verde e a parcheggi, spazi di manovra e percorsi pedonali.
- 2. Gli interventi edilizi sono subordinati alla contestuale sistemazione di tali aree.

3) SUB-AMBITO 3: EDIFICI RESIDENZIALI ISOLATI O IN LINEA / ATTIVITÀ DIREZIONALI.

Destinazione d'uso.

- 1. Sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - a) residenziale;
 - b) direzionale.

Indici urbanistici-edilizi.

- 1. L'edificazione è regolata dai seguenti indici:
 - a) indice di fabbricabilità:
 - 1) nel comparto A: $1 m^3/m^2$. Per il solo lotto n. 15: $1,15 m^3/m^2$;
 - 2) nel comparto B: $1 m^3/m^2$;

- 3) nel comparto C: $1,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - b) rapporto di copertura: 25%;
 - c) altezza massima degli edifici: 7 m;
 - d) distanza minima tra fabbricati: 10 m;
 - e) distanza minima dai confini: 0 (in aderenza) o 5 m;
 - f) distanza minima dalle strade: 7 m;
 - g) superficie minima del lotto: 600 m^2 ;
 - h) parcheggi di relazione: 1 posto macchina per alloggio.
2. I parcheggi stanziali di pertinenza degli edifici dovranno essere posti all'interno dell'edificio a livello strada o interrati.

Sistemazione aree di pertinenza dell'edificato.

1. Le aree di pertinenza degli edifici sono destinate a verde e a parcheggi, spazi di manovra e percorsi pedonali.
2. Gli interventi edilizi sono subordinati alla contestuale sistemazione di tali aree.

Sistemazione aree scoperte di pertinenza.

1. Le aree scoperte non destinate a viabilità interna e parcheggio, comprese quelle destinate a verde di interesse privato sui lati del rio Tresemane, sono sistemate a verde. Tali aree sono realizzate prevedendo l'inerbimento e la piantumazione di specie arboree (nella misura di almeno quattro piante ad alto fusto per ogni unità immobiliare) e di un conveniente numero di piante ad arbusto floreali, sempreverdi o produttive, scelte nella misura minima del 70% tra quelle indicate al successivo paragrafo 6 e per la rimanenza di tipo ornamentale.
2. Nel comparto B dovrà essere preservato il filare di alberi di pino marittimo prospiciente ai lotti 32, 34, 36 e 38, mentre le recinzioni in corrispondenza del suddetto filare dovranno essere arretrate di almeno 5 m dal limite orientale del comparto. L'area esterna alla recinzione dovrà essere oggetto di sistemazione e manutenzione da parte dei lottizzanti proprietari delle aree stesse.

Recinzioni.

1. Le recinzioni dovranno obbligatoriamente essere realizzate, secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e comunque con una altezza non superiore a 1,8 m dal piano stradale. Le recinzioni verso il rio Tresemane dovranno distare dall'argine almeno m 5 nel comparto A e m 10 nel comparto C, e dovranno essere realizzate esclusivamente con una siepe in essenze locali, ovvero a maglie metalliche su sostegni direttamente infissi al suolo, privi di zoccolo eccedente la quota di campagna.

4) SUB-AMBITO 4: AREE VERDI DI INTERESSE PUBBLICO.

1. Le aree sono destinate a:
 - a) piantumazione di specie arboree ed arbustive scelte tra quelle di cui al successivo paragrafo 6;
 - b) servizi ed attrezzature collettive per il gioco che interessino una superficie minore del 30% di quella individuata sugli elaborati grafici e non costituiscano edificio;
 - c) realizzazione di una dotazione minima di parcheggi funzionali.
2. Le aree sono cedute al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e vengono consegnate al Comune nella seguente configurazione:
 - a) area destinata a verde attrezzata: area sistemata e piantumata, con la installazione di attrezzature per il gioco e formazione di 10 parcheggi minimi;
 - b) aree verdi: compattate e sistemate.

5) SUB-AMBITO 5: ZONE B2.

1. Valgono le norme di zona B2 del piano regolatore generale comunale.

6) SISTEMAZIONI A VERDE.

1. Per tutte le sistemazioni a verde dovranno essere impiegate le essenze arboree autoctone, in misura complessiva non inferiore al 70% di quanto necessario, restando il 30% destinato a piante decorative.
~~Per le essenze arboree esistenti, si dovrà fare riferimento alle norme introdotte dalla variante al Prgc n. 31.~~

7) PAESAGGIO.

1. Gli interventi di adeguamento energetico e adeguamento antisismico possono fruire di tutti i benefici fiscali e contributivi previsti dalle disposizioni di settore, e sono realizzati tali da non costituire alterazione paesaggisticamente peggiorativa dei luoghi. In particolare interventi di adeguamento energetico e antisismico rispettano l'assetto planivolumetrico degli edifici esistenti, ed eventuali impianti tecnologici sono schermati alla vista di spazi pubblico o mimetizzati rispetto allo sfondo.
2. Le recinzazioni di lunghezza superiore a metri 40 sono dotate di varchi per il passaggio della piccola fauna selvatica.
3. In occasione di interventi che li interessino gli elementi detrattori del paesaggio consistenti in cavi aerei, mezzi pubblicitari, arredi urbani non coerenti e elementi architettonici incongrui sono rimossi e/o sostituiti con altri coerenti e/o congrui.

4. In occasione di interventi di nuova edificazione a contatto con zona agricola, sono perseguite soluzioni progettuali attente alle visuali percepibili dallo spazio agricolo.

AMBITO 2 – ZONA G4 - BELVEDERE.

1. La destinazione d'uso di tutta la superficie dell'ambito è alberghiera e ricettivo-complementare. E' ammesso un alloggio di servizio.
2. Il Prp dovrà essere riferito all'intera superficie dell'ambito, che dovrà essere organizzato secondo i seguenti dati quantitativi:
 - a) la cubatura edificabile massima sarà pari a 23.850 m³ complessivi. La nuova cubatura dovrà essere tutta destinata all'attività alberghiera;
 - b) l'altezza massima dei fabbricati sarà di m 10,00;
 - c) per la parte alberghiera, i parcheggi dovranno essere ricavati in piano interrato nella proporzione di un posto macchina per ogni stanza;
 - d) per la parte destinata alla ristorazione, il parcheggio di relazione dovrà essere dimensionato nella misura di un posto macchina per ogni due utenti, calcolato in rapporto alla massima capienza prevista.
3. L'intera area dovrà essere sistemata a parco e il Prp dovrà indicare le sistemazioni di verde, le aree destinate a essenze di alto fusto, la viabilità pedonale e quella carraia, che dovrà essere prevista con innesti sulla viabilità esistente.
4. Il Prp dovrà prevedere eventuali potenziamenti delle opere infrastrutturali esistenti che saranno a carico dei richiedenti e oggetto di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.
5. Il contenuti e gli obiettivi del Prp dovranno salvaguardare l'ambiente e il paesaggio anche in rapporto al costruito, avendo cura di qualificare l'impianto urbanistico e la nuova edificazione attraverso scelte appropriate, che tengano conto della situazione dell'edificio e dell'intorno, e ciò sia per la definizione delle architetture, dei volumi e delle altezze e dei materiali impiegati.

AMBITO 3 – ZONA B2 - DEL MASO.

1. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito sono:
 - a) residenziale;
 - b) *servizi*;
 - c) alberghiera e ricettivo-complementare;
 - d) direzionale;
 - e) commerciale al *dettaglio, di vicinato*;
 - f) *servizi ed attrezzature collettive*;
 - g) *(soppressa)*.
2. L'ambito ha per vocazione le funzioni principali della residenza del settore direzionale e del commercio al *dettaglio*.
3. Il Prp dovrà prevedere prioritariamente:
 - a) un'area di 1.400 m² a sud del lotto, da destinare a verde attrezzato da cedere gratuitamente alla pubblica Amministrazione;
 - b) la cessione gratuita all'Amministrazione della superficie necessaria al passaggio della nuova viabilità di collegamento della parte est di Tricesimo come indicato nei grafici e della superficie necessaria all'adeguamento ed allargamento della via del Maso.
4. L'edificazione sarà regolata dalle seguenti norme:
 - a) la cubatura edificabile sarà: $\leq m^3 4.000$;
 - b) altezza massima dei fabbricati: $h_{max} = 7$ m;
 - c) distanza dalla strada: ≥ 7 m;
 - d) *distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10*;
 - e) superficie scoperta: sistemata a verde.

AMBITO 4 – ZONA O - ARA GRANDE.

1. Le destinazioni d'uso di tutta la superficie dell'ambito sono:
 - a) residenziale;
 - b) *servizi*;
 - c) alberghiera e ricettivo-complementare, nei limiti consentiti dalle normative regionali per l'agriturismo;
 - d) commerciale al *dettaglio*;
 - e) *servizi ed attrezzature collettive*;
 - f) *(soppressa)*;
 - g) agricola, per viticoltura, vinificazione e agriturismo.
2. L'ambito ha per vocazione, data la sua posizione in un territorio agricolo ad alte valenze paesaggistiche, funzioni legate all'agriturismo, alla residenza oltre che alla naturale destinazione di azienda vinicola di qualità, e ad attività di servizi di pubblico interesse di iniziativa pubblica o privata.
3. Il Prp dovrà prevedere prioritariamente:
 - a) la cessione gratuita all'Amministrazione di 7.600 m² localizzata dove indicato nel grafico;
 - b) la realizzazione, nell'area ceduta all'Amministrazione comunale, di un parcheggio di m² 2.000 da realizzare in elementi di pavimentazione in calcestruzzo, autobloccanti drenanti su massiciata, e della viabilità di accesso e di uscita. Sarà anche a carico del richiedente l'impianto di illuminazione del parcheggio e della viabilità di accesso, e l'impianto di raccolta delle acque piovane;
 - c) la messa a dimora di alberi di alto fusto per un'area di 2.500 m²;
 - d) la realizzazione di un parcheggio privato al servizio dell'azienda agricola per 15 posti macchina.
4. E' prioritaria, per l'attuazione delle previsioni edificatorie, la realizzazione di quanto specificato *alle lettere a), b), c), d).*
5. L'edificazione sarà regolata dalle seguenti norme:
 - a) è ammessa la demolizione delle piccole strutture di servizio, al di fuori degli edifici di pregio architettonico, segnati nei grafici;
 - b) per gli edifici di pregio, segnati nei grafici, è ammessa la ristrutturazione edilizia con un incremento di volume di 200 m³ per edificio.
 - c) l'area edificabile sulla particella 443, nell'ambito indicato dai grafici, è regolata come segue:
 - 1) è consentita la costruzione di edifici isolati o in linea;
 - 2) indice di fabbricabilità territoriale: $\leq 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - 3) rapporto di copertura fondiario: $\leq 25\%$;
 - 4) altezza massima dei fabbricati: $h_{\text{max}} = 7 \text{ m}$;
 - 5) distanza dalla strada: $> 7 \text{ m}$;
 - 6) *distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;*
 - 7) lotto edificabile per gli edifici isolati: $\geq 800 \text{ m}^2$;
 - 8) superficie scoperta: sistemata a verde;
 - 9) parcheggio di relazione per un posto macchina per alloggio;
 - 10) area di verde per la residenza pari a 1.000 m²;

11) sono perseguite soluzioni progettuali attente alle visuali percepibili dallo spazio agricolo.

6. I parcheggi stanziali, di pertinenza degli edifici, funzionalmente legati agli edifici stessi ed alle loro aree di pertinenza fondiaria, nelle quantità previste dalle Norme di attuazione, dovranno essere o all'interno dell'edificio a livello strada o interrati.
7. Nella convenzione che regolerà i rapporti tra il richiedente e l'Amministrazione saranno contenute, oltre alle priorità sopra indicate, le fasi di attuazione.
8. Le recinzioni di lunghezza superiore a metri 40 sono dotate di varchi per il passaggio della piccola fauna selvatica.
9. In Area di mosaico colturale della vite e del bosco di collina valgono le norme di cui all'articolo 30 sexies, comma 7, delle norme di attuazione.

AMBITO 5 – ZONA B1 - G. VERDI.

1. Le destinazioni d'uso di tutta la superficie dell'ambito sono:
 - a) residenziale;
 - b) *servizi*;
 - c) alberghiera e ricettivo-complementare;
 - d) direzionale;
 - e) commerciale al *dettaglio*;
 - f) *servizi ed attrezzature collettive*;
 - g) *(soppressa)*.
2. L'ambito ha per vocazione, data la sua posizione rispetto il Centro Storico e la viabilità principale di attraversamento, funzioni di polo urbano di qualità, in particolare nel settore direzionale, commerciale e dei servizi.
3. Il Prp dovrà prevedere prioritariamente:
 - a) un parcheggio di relazione per 50 posti macchina, con accesso dalla *strada statale* e disimpegnato sulla via Pittini, in continuità con le adiacenti proprietà comunali;
 - b) l'area necessaria alla sua realizzazione sarà ceduta all'Amministrazione comunale;
 - c) l'allargamento di via Foscolo, secondo gli allineamenti che verranno indicati dall'Amministrazione comunale al fine di ottenere una viabilità di due corsie di marcia più un marciapiede per una larghezza complessiva di 9,00 m. L'area necessaria per l'allargamento stradale sarà ceduta all'Amministrazione comunale.
4. L'edificazione sarà regolata dalle seguenti norme:
 - a) è ammessa la demolizione degli edifici esistenti;
 - b) la cubatura edificabile sarà pari a 13.000 m³ complessivi;
 - c) fatto salvo il rispetto della distanza tra pareti finestrate non inferiore a m 10, le distanze cui dovrà fare riferimento la nuova edificazione sono quelle di Codice Civile. E' *ammessa* l'edificazione su ciglio strada, purché l'edificio disponga di un portico al piano terra lungo la strada, di 3,50 m, di larghezza;
 - d) l'altezza massima dei fabbricati sarà di m 15,50.
5. I parcheggi stanziali, di pertinenza degli edifici, funzionalmente legati agli edifici stessi ed alle loro aree di pertinenza fondiaria, nelle quantità previste *dalle* Norme di attuazione, dovranno essere almeno per il 70% interrati o ricavati all'interno degli edifici, a livello stradale.
6. I parcheggi di relazione destinati al servizio dei singoli insediamenti, in funzione dei fruitori e visitatori esterni, dovranno essere almeno per il 40% interrati o ricavati all'interno degli edifici, a livello stradale.

AMBITO 6 – ZONA B.A - ESSICCATOIO.

1. Le destinazioni d'uso di tutta la superficie dell'ambito sono:
 - a) residenziale;
 - b) servizi;
 - c) alberghiera e ricettivo-complementare;
 - d) direzionale;
 - e) commerciale al *dettaglio*;
 - f) *servizi ed attrezzature collettive*;
 - g) *(soppressa)*.
2. L'ambito ha per vocazione, data la sua posizione rispetto il Centro Storico e la viabilità principale di attraversamento, funzioni di polo urbano di qualità, in particolare nel settore direzionale, commerciale e dei servizi.
3. Il Prp dovrà prevedere prioritariamente:
 - a) un passaggio pedonale tra la Pontebbana e la via dei Caduti, di larghezza adeguata, l'area necessaria per la realizzazione ~~della~~ del passaggio pedonale sarà ceduta all'Amministrazione comunale;
 - b) un parcheggio di relazione, al servizio dell'adiacente cimitero e del Parco Urbano, a monte di via dei Caduti, comprendente tutta l'area dell'ambito ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale. L'area necessaria per la realizzazione del parcheggio sarà ceduta all'Amministrazione comunale.
4. L'edificazione sarà regolata dalle seguenti norme:
 - a) è ammessa la demolizione degli edifici esistenti;
 - b) la cubatura edificabile dopo la demolizione sarà pari a 17.000 m³;
 - c) la distanza degli edifici dalla Pontebbana e dalla nuova strada di attraversamento sarà di m 10,00. E' ammessa l'edificazione su ciglio strada sulla via dei Caduti;
 - d) l'altezza degli edifici dovrà essere tale da consentire la massima visibilità del parco urbano e delle aree verdi retrostanti dalla Pontebbana e comunque, per gli edifici lungo la via Caduti, non potrà essere superiore a m 7,50. A tale proposito il Prp dovrà contenere la rappresentazione di un piano quotato con fotomontaggi che dimostrino la visibilità del Parco Urbano dalla Pontebbana.
5. I parcheggi stanziali, di pertinenza degli edifici, funzionalmente legati agli edifici stessi ed alle loro aree di pertinenza fondiaria, nelle quantità previste ~~dalle~~ Norme di attuazione, dovranno essere almeno per il 70% interrati o ricavati all'interno degli edifici, a livello stradale.
6. I parcheggi di relazione destinati al servizio dei singoli insediamenti, in funzione dei fruitori e visitatori esterni, dovranno essere almeno per il 40% interrati o ricavati all'interno degli edifici, a livello stradale.

AMBITO 7 – ZONA O - VILLA ULIVI.

1. Le destinazioni d'uso di tutta la superficie dell'ambito sono:
 - a) residenziale;
 - b) direzionale;
 - c) *servizi ed attrezzature collettive;*
 - d) *(soppressa);*
 - e) *alberghiera.*
2. L'ambito ha per vocazione, data la sua posizione e i valori ambientali che lo caratterizzano, la funzione principale di residenza di qualità, e quella di servizi di pubblico interesse di iniziativa privata, per esempio nel settore dell'assistenza.
3. L'obiettivo prioritario è il recupero della villa esistente.
4. *(Soppresso).*
5. L'edificazione sarà regolata dalle seguenti norme:
 - a) non è ammessa la demolizione degli edifici esistenti né la ristrutturazione con modifica degli interpiani;
 - b) *per la villa esistente:*
 - 1) *è ammesso l'ampliamento, arretrato rispetto al prospetto principale e per un'altezza non superiore a quella derivante dal prolungamento della falda della copertura esistente.
Il volume non può superare m³ 200, e deve essere oggetto di valutazione da parte degli organi comunali competenti (Commissione Urbanistica, Commissione Edilizia, ecc.);*
 - 2) *è ammesso ricavare vani interrati, sul retro;*
 - c) *è ammessa ulteriore edificazione nel rispetto delle seguenti condizioni:*
 - 1) *strutturazione dell'insediamento secondo lo schema di cui all'estratto cartografico di AMBITO N. 7.
Gli edifici di nuova costruzione vanno realizzati tali da costituire un complesso a corte aperto a sud, assecondante il pendio della collina. A questo scopo gli edifici di nuova costruzione vanno mantenuti all'interno delle linee di ingombro massimo di edifici di nuova costruzione, salvo che:*
 - 1.1) *le opere possono discostarsi dalle linee fino a un massimo di 3 metri;*
 - 1.2) *possono comunque debordare dalle linee, anche oltre il discostamento di cui al punto 1.1), opere non costituenti superficie coperta, ma non le tettoie di cui alla legge regionale 19/2009, art. 16, comma 1, lettera j).
La viabilità interna ha valore indicativo;*
 - 2) *volume nuovo realizzabile massimo di m³ 3.000;*
 - 3) *altezza degli edifici non superiore alla quota indicata all'interno delle linee di ingombro massimo di edifici di nuova costruzione rispetto al punto 0,0, che corrisponde al terreno esistente o sistemato con innalzamento fino a un massimo di 2 metri rispetto all'esistente;*
 - 4) *copertura a padiglione delle parti di edifici la cui altezza massima indicata nello schema è di m + 13,0, + 16,0 e + 17,5;*

- 5) *dimensione e ritmo delle finestre richiamanti la dimensione e il ritmo delle finestre della Villa;*
- 6) *nel complesso degli edifici di nuova costruzione: realizzazione di non più di 10 unità immobiliari;*
- 7) *recintazioni interne: di rete metallica rivestita di verde arbustivo, obbligatoriamente verso l'esterno ed eventualmente verso l'interno;*
- 8) *mantenimento o rifacimento del muro di contenimento su via Cividale di pietra e/o sasso di pezzatura, forma e disposizione come le mura tricesimane antiche.*
Resta salva la possibilità di arretramento e adeguamento o ricavo di accessi;
- 9) *recupero della Villa esistente e del suo parco, prima o contemporaneamente alla realizzazione delle opere di ulteriore edificazione;*
- 10) *compensazione dell'incidenza di nuove opere sul territorio mediante versamento al Comune di una somma pari al valore ai fini dell'imposta comunale sugli immobili di m² 2.000 di zona Ambiti soggetti a Prpc di iniziativa pubblica o privata con Prp attuato, ambito 7.*

Per elementi e opere di verde vale il Prg variante 31.

Il Prp è soggetto a parere della Polizia locale per l'accessibilità della zona.

- 6. I parcheggi di relazione e quelli destinati al servizio di eventuali opere di pubblica utilità di iniziativa privata, dovranno essere almeno per il 40% interrati o ricavati all'interno degli edifici nuovi.

AMBITO 8 – ZONA B.A - LAIPACCO DI LA.

1. Le destinazioni d'uso di tutta la superficie dell'ambito sono:
 - a) residenziale;
 - b) *servizi*;
 - c) alberghiera e ricettivo-complementare;
 - d) direzionale;
 - e) commerciale al *dettaglio*;
 - f) *servizi ed attrezzature collettive*;
 - g) *(soppressa)*.
2. L'ambito ha per vocazione, data la sua posizione e i valori ambientali che lo caratterizzano, la funzione principale di residenza di qualità, e quella di servizi di pubblico interesse.
3. // Prp dovrà prevedere prioritariamente:
 - a) la realizzazione di una stanza di m² 50 minimi più i servizi igienici, da destinare ad uso della comunità di Laipacco e da realizzare nelle immediate vicinanze della zona S ubicata sui mappali contraddistinti dal n. 14-15-16-17;
 - b) l'allargamento e la sistemazione della sede stradale in corrispondenza dell'incrocio tra la via Volontari della Libertà e via Kennedy e lungo la via Kennedy, secondo gli allineamenti e le prescrizioni che verranno indicati dall'Amministrazione comunale. Le aree necessarie per la realizzazione delle opere stradali di cui sopra saranno cedute all'Amministrazione comunale.
4. L'edificazione sarà regolata dalle seguenti norme:
 - a) la cubatura edificabile sarà pari a 10.000 m³;
 - b) è ammessa l'edificazione su ciglio stradale;
 - c) l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m 7,50.
5. Il riferimento per la progettazione dei nuovi edifici è l'abitato tradizionale di Laipacco e l'ambiente naturale. L'architettura dovrà essere coerente all'edificato esistente per scala, per geometria e per tipologia. La scelta dei materiali dovrà essere rigorosamente coerente all'interno del nuovo insediamento e compatibile con l'architettura della tradizione.
6. I parcheggi stanziali, di pertinenza degli edifici, funzionalmente legati agli edifici stessi ed alle loro aree di pertinenza fondiaria, nelle quantità previste *dalle* Norme di attuazione, dovranno essere almeno per il 70% interrati o ricavati all'interno degli edifici, a livello stradale.
7. I parcheggi di relazione destinati al servizio dei singoli insediamenti, in funzione dei fruitori e visitatori esterni, dovranno essere almeno per il 60% interrati o ricavati all'interno degli edifici, a livello stradale.

AMBITO 9 – ZONA S - CASTELLO E SANTUARIO.

1. Ogni intervento all'interno dell'ambito è sottoposto al Prp di iniziativa privata denominato Castello e Santuario, approvato dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 45, comma 4 della legge regionale 52/1991, con deliberazione consiliare n. 40 del 16 maggio 1997, ravvisata legittima dal Comitato regionale di controllo in data 16 giugno 1997 e pubblicato sul B.U.R. n. 35 del 27 agosto 1997.
Valgono le prescrizioni in esso contenute.
2. Per eventuali revisioni del Prp, si confermeranno i presupposti e gli obiettivi del Prp vigente all'adozione del presente strumento urbanistico per quanto riguarda i valori ambientali ed architettonici da valorizzare e da conservare e, nella sostanza, l'impianto normativo.
3. Vale l'articolo 37 septies, comma 6.
Fatta salva la disciplina di tutela dei beni culturali prevista dalla Parte II del Codice, in caso di revisione generale del Prp, formazione di nuovo Prp:
 - a) non sono ammessi:
 - 1) interventi di nuova realizzazione di infrastrutture, tranne che si rendano necessari per comprovate esigenze, con l'utilizzo di idonee tecniche di mitigazione;
 - 2) interventi che pregiudichino in maniera irreversibile la percezione visiva delle emergenze storico culturali e del contesto di giacenza;
 - 3) interventi o opere che determinino una riduzione dello stato di conservazione e di fruizione del bene e del suo contesto di giacenza;
 - b) sono ammessi con condizione:
 - 1) interventi finalizzati all'eliminazione degli elementi detrattori (cavi aerei, mezzi pubblicitari, arredi urbani non coerenti, elementi architettonici incongrui);
 - 2) interventi finalizzati a definire tutele di tipo percettivo per i quali individuare visuali di pregio, punti di vista e rapporti di intervisibilità;
 - 3) interventi necessari alla salvaguardia e al recupero della visibilità complessiva del bene storico culturale e del suo contesto di giacenza, mediante l'individuazione dei coni ottici, delle visuali da mantenere libere e della previsione di idonee schermature rispetto ad elementi detrattori amovibili (schermature arboree e vegetazionali);
 - 4) interventi volti a favorire la fruizione del bene da parte del pubblico, anche mediante la realizzazione di aree verdi attrezzate e di percorsi ciclo-pedonali, da realizzarsi con interventi reversibili e l'utilizzo di materiali compatibili con il contesto paesaggistico;
 - 5) realizzazione di strutture facilmente rimovibili, connesse con la tutela e valorizzazione dei beni e degli ulteriori contesti.

AMBITO 10 – ZONA H2 - GANDIANIS.

1. Le destinazioni d'uso di tutta la superficie dell'ambito sono:
 - a) servizi;
 - b) direzionale;
 - c) commerciale al *dettaglio*;
 - d) servizi ed attrezzature collettive;
 - e) (soppressa).
2. L'ambito ha per vocazione funzioni di polo urbano di qualità, in particolare nel settore direzionale, commerciale e dei servizi.
3. L'area non potrà avere accesso diretto dalla SS n. 13 ma dovrà essere raggiunta dalla viabilità di progetto prevista a *carico* dell'amministrazione Comunale posta ed est della SS 13 stessa.
4. Il Prp dovrà prevedere prioritariamente
 - a) la realizzazione della viabilità di collegamento tra l'area stessa e la viabilità in progetto di cui sopra;
 - b) una schermatura verde verso sud e ovest che limiti la visibilità dei manufatti dalla SS 13.
5. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:
 - a) gli edifici potranno essere isolati o in linea, in aderenza o al confine;
 - b) indice di fabbricabilità fondiaria: $< 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - c) rapporto di copertura: $\leq 40\%$;
 - d) altezza massima dei fabbricati: $h_{\text{max}} = 8 \text{ m}$;
 - e) *distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10*;
 - f) distanza dalla strada:
 - 1) *in genere: m 12*;
 - 2) *statale:*
 - 2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 20*;
 - 2.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 40.*

Eventuali distanze dalla strada statale inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;
 - g) lotto edificabile: $\geq 2.500 \text{ m}^2$.
6. Per attività di tipo commerciale non potranno essere superati i limiti minimi consentiti dal Piano Regionale del Commercio per la definizione delle zone HC.
7. Nella formazione di nuovo Prp valgono le norme di attuazione del PRGC, articolo 30 sexies, comma 5.
Per barriere di verde di cui alle norme di attuazione del PRGC, articolo 30 sexies, comma 5, lettera b), punto 1), valgono le previsioni di cui a questo Ambito 10, comma 4, lettera b).

AMBITO 11 – ZONA C - VIA QUATTRO FEBBRAIO.

1. L'edificazione dell'ambito è regolata da un Prp d'iniziativa pubblica o privata.
2. *La destinazione d'uso è:*
 - a) residenziale.
3. Il Prp dovrà comprendere:
 - a) una superficie minima di 2.000 m² da destinare a verde attrezzato *privato*;
 - b) il rilievo delle piante esistenti;
 - c) il progetto delle recinzioni, che dovranno comportare il minimo impatto sull'ambiente, e la minima parcellizzazione interna allo spazio organizzato dal piano.
4. L'edificazione sarà regolata dalle seguenti norme:
 - a) lotto minimo: $\geq 1.200 \text{ m}^2$, da destinare a una o a due unità abitative, da ricavare nello stesso edificio;
 - b) indice di fabbricabilità fondiario: $\leq 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - c) l'altezza degli edifici: $h \leq 7,00 \text{ m}$;
 - d) *distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10.*
5. L'architettura dovrà essere unitaria per l'intero ambito, nei materiali e nelle forme.

AMBITO 12 – ZONA B2- MOLINO.

1. L'edificazione dell'ambito è regolata da un Prp d'iniziativa pubblica o privata.
2. La destinazione d'uso è:
 - a) residenziale;
 - b) servizi;
 - c) direzionale;
 - d) commerciale al *dettaglio*;
 - e) commerciale all'ingrosso;
 - f) *servizi ed attrezzature collettive*;
 - g) *(soppressa)*.
3. Il Prp dovrà comprendere:
 - a) la demolizione dei fabbricati posti sulla P.C. n. 70;
 - b) l'ampliamento dovrà avere lo stesso allineamento dell'esistente;
 - c) l'eliminazione dei parcheggi sul ciglio stradale di via Roma;
 - d) *la costituzione lungo via Roma di un'aiuola come sul lato stradale opposto.*
4. L'edificazione sarà regolata dalle seguenti norme:
 - a) la cubatura di nuova edificazione sarà: $\leq 1.600 \text{ m}^3$;
 - b) l'altezza dell'ampliamento dovrà essere uguale a quella dell'edificio esistente.
5. L'architettura dovrà essere coerente con quella dell'edificio esistente per scala geometria e tipologia.
6. I parcheggi dovranno essere nella proporzione del 200% della superficie di vendita, calcolata sull'intero complesso, il 50% di questi dovranno essere interrati.
7. Nella formazione di nuovo Prp valgono le norme di attuazione del PRGC, articolo 30 sexies, comma 5.

AMBITO 13 - (SOPPRESSO).

AMBITO 14 – ZONA O - VANELLO.

1. Le destinazioni d'uso di tutta la superficie dell'ambito sono:
 - a) residenziale;
 - b) *servizi*;
 - c) direzionale;
 - d) commerciale al *dettaglio*;
 - e) commerciale all'ingrosso;
 - f) *servizi ed attrezzature collettive*;
 - g) *(soppressa)*.
2. L'ambito, al centro di un'area caratterizzata dalla zona D3, ha per vocazione, funzioni commerciali-residenziali e di elemento di aggregazione di attività urbane di qualità.
3. Per attività di tipo commerciale non possono essere superati i limiti minimi consentiti dal Piano Regionale del Commercio per la definizione delle zone HC.
4. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:
 - a) indice di fabbricabilità fondiaria: $< 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - b) rapporto di copertura: $< 40\%$;
 - c) altezza massima dei fabbricati: $h \text{ max} = 7 \text{ m}$;
 - d) distanza dalle strade: $> 6,00 \text{ m}$;
 - e) *distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10.*
5. Nella formazione di nuovo Prp valgono le norme di attuazione del PRGC, articolo 30 sexies, comma 5.

AMBITO 15 – ZONA B2- COMELLO.

1. *Le destinazioni d'uso di tutta la superficie sono:*
 - a) *residenziale;*
 - b) *servizi;*
 - c) *alberghiera e ricettivo-complementare;*
 - d) *direzionale;*
 - e) *commerciale al dettaglio;*
 - f) *servizi ed attrezzature collettive;*
 - g) *(soppressa).*
2. *Il Prp dovrà prevedere:*
 - a) *che l'accesso dalla SS 13 avvenga senza aumenti del numero degli accessi esistenti ed in coordinamento con quelli del mappale posto immediatamente a Nord;*
 - b) *che nella parte meridionale del lotto sia realizzato un parcheggio di relazione di 800 m² ad uso pubblico;*
 - c) *che il parcheggio sia alberato e sistemato a verde con un albero ogni quattro posti macchine;*
 - d) *che esso sia collegato all'area della Chiesetta di S. Giorgio mediante un ponticello pedonale, da realizzarsi a carico dei lottizzanti, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;*
 - e) *che gli edifici siano ad una distanza non inferiore a 45,00 m dalla Chiesetta di S. Giorgio e ad una distanza non inferiore a 10,00 m dal Rio Tresemane;*
 - f) *la fascia di 5,00 m dal ciglio delle sponde del Rio non potrà essere impermeabilizzata;*
 - g) *la viabilità interna dovrà essere separata da una fascia verde dalla sede della SS 13, per gli automezzi ed i pedoni;*
 - h) *i parcheggi stanziali di pertinenza degli edifici e le loro aree di pertinenza dovranno essere interrati;*
 - i) *le documentazioni del Prp dovranno comprendere viste prospettiche riferite a rilievi fotografici dello stato di fatto.*
3. *L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:*
 - a) *indice di fabbricabilità fondiaria: $\geq 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;*
 - b) *rapporto di copertura: $\geq 30\%$;*
 - c) *altezza massima fabbricati: m 6,5;*
 - c1) *distanza da strada statale:*
 - 1) *nel centro abitato: m 8;*
 - 2) *fuori dal centro abitato, essendo esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.*
Eventuali distanze da strada statale inferiori purché nel rispetto del Codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;
 - c2) *distanza da confine: m 5;*
 - d) *superficie scoperta: sistemata a verde.*
4. *In caso di revisione generale del Prp, formazione di nuovo Prp valgono le norme di attuazione del PRGC, articolo 30 septies, comma 5.*

AMBITO 16 – ZONA B2 - ZAMOLO.

1. *Le destinazioni d'uso ammesse sono:*
 - a) residenziale;*
 - b) servizi;*
 - c) alberghiera e ricettivo-complementare;*
 - d) direzionale;*
 - e) commerciale al dettaglio;*
 - f) commerciale al dettaglio complementare all'attività agricola in zona agricola;*
 - g) servizi ed attrezzature collettive;*
 - h) (soppressa).*
2. E' ammessa unicamente la ricostruzione dello stato di fatto con riferimento alla concessione edilizia n. 00/022 del 20 luglio 2000.

AMBITO 17 – ZONA H3.1 - BORGO FOSCA.

1. Quest'area per la sua posizione ricopre un ruolo delicato e importante per lo sviluppo del capoluogo. Si prevede un intervento di riqualificazione urbanistica che sarà caratterizzato dai seguenti aspetti qualificanti:
 - a) il fronte strada dovrà essere organizzato tenendo in considerazione funzioni e materiali *già* previsti nel PRUSST dando così continuità e dignità all'insieme delle parti interessate. *Questa* organizzazione necessita in quanto coloro che transitano lungo la strada statale non devono cogliere un senso di discontinuità, ma abbiano una lettura omogenea tra l'intervento previsto dal PRUSST, e quello attuato dall'ambito 17;
 - b) formazione di un accesso carraio e pedonale per le aree interne retrostanti, che garantisca l'ingresso dalla *strada* statale verso le aree interne e sia coordinato con la viabilità esterna tramite inserimento di una rotatoria;
 - c) formazione di un'area a parcheggio di pubblica proprietà di minimo 20 posti auto ulteriore rispetto ai normali standard. *L'area* a parcheggio di pubblica proprietà dovrà essere funzionalmente e tipologicamente integrata con le zone pedonali in fregio alla *strada* statale e facilmente usufruibile dai cittadini, senza vincoli specifici di accesso;
 - d) l'intervento che si andrà a realizzare all'interno dell'ambito non dovrà arrecare disturbo sia sotto il profilo estetico che sotto l'aspetto delle funzioni da insediare al contesto circostante;
 - e) (soppressa).
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) (soppressa);
 - b) servizi;
 - c) direzionale ad esclusione della destinazione ricreativa e sanitaria assistenziale;
 - d) commerciale al dettaglio;
 - e) servizi ed attrezzature collettive.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:
 - a) gli edifici potranno essere isolati, in linea, in aderenza, in appoggio o al confine;
 - b) volume massimo edificabile totale: m^3 15.250;
 - c) il rapporto di copertura massimo sarà del 40%;
 - d) altezza massima dei fabbricati all'interno dell'ambito: m 10,50.
4. Le attività di tipo commerciale potranno essere ricavate in unico edificio con superficie di vendita non superiore a m^2 1800, non organizzato in contesto di centro commerciale.
5. Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente variante trovano applicazione le disposizioni contenute nella *variante* 64 al PRGC.

AMBITO 18 – ZONA H3.2- FRIULCASA.

1. L'ambito si qualifica attraverso i seguenti elementi significativi:
 - a) riorganizzazione del fronte strada;
 - b) formazione di quinte arboree verso nord e verso ovest;
 - c) riorganizzazione degli accessi carrai in coordinamento con le previsioni del PRUSST e con l'ambito di *Prp* n. 1;
 - d) allineamenti volumetrici con edifici esistenti nei lotti confinanti a Sud.
2. *Le destinazioni d'uso ammesse sono:*
 - a) *servizi;*
 - b) *direzionale;*
 - c) *commerciale al dettaglio;*
 - d) *servizi ed attrezzature collettive.*

E' ammesso un alloggio del custode per l'intero ambito.
3. L'area potrà avere accesso diretto alla Pontebbana esclusivamente per il traffico dei visitatori in ingresso da Nord; la regolazione di tale traffico dovrà avvenire mediante la realizzazione fisica di accorgimenti costruttivi tali da impedire l'ingresso o l'uscita con taglio dei flussi di traffico (corsie di accelerazione e decelerazione di adeguata dimensione).
4. L'accesso principale dell'area dovrà avvenire da via Michelangelo che dovrà essere configurato in modo tale da potere assorbire tutto il traffico in uscita e, tra l'altro, tutto il traffico di servizio generato dall'attività (fornitori di merce, accesso del personale, ecc.) I parcheggi per il personale e gli addetti dovrà essere definito nella parte ovest del lotto di sedime e dovrà essere schermato con essenze vegetali di adeguata potenza. Le pavimentazioni degli stalli dei parcheggi dovranno garantire un'adeguata permeabilità del suolo.
5. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:
 - a) l'edificio dovrà essere in linea con un corpo unico allineato con il fabbricato esistente nel mappale confinante a sud;
 - b) volume massimo edificabile: 3.200,00 m³;
 - c) rapporto di copertura massima: 25%;
 - d) altezza massima dei fabbricati: h max 7,00 e comunque non superiore al fabbricato esistente nel mappale confinante a sud, con tolleranza del 5%;
 - e) *distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;*
 - f) *distanza dalla SS 13:*
 - 1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 20;*
 - 2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 40.*

Eventuali distanze dalla strada statale inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;
 - g) il volume edilizio dovrà essere disposto alla maggiore distanza possibile dalla Villa Orgnani, compatibilmente con le norme di *distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante.*

6. Nella formazione di nuovo Prp valgono le norme di attuazione del PRGC, articolo 30 sexies, comma 5.
Per barriere di verde di cui alle norme di attuazione del PRGC, articolo 30 sexies, comma 5, lettera b), punto 1) valgono le previsioni di questo ambito 18, comma 1, lettera b).

AMBITO 19 - VIA DEI CADUTI. (SOPPRESSO).

- ~~1. L'intervento unitario è caratterizzato dai seguenti aspetti:

 - ~~a) ridefinizione funzionale e morfologica dell'angolo di via Bissone con via dei Caduti;~~
 - ~~b) riqualificazione del fronte ovest di via dei Caduti con realizzazione un portico pedonale lungo tutta la via;~~
 - ~~c) riqualificazione della sezione del tratto urbano di via dei Caduti;~~
 - ~~d) integrazione del golfo di fermata delle autolinee pubbliche con l'edificato e la viabilità;~~
 - ~~e) qualificazione architettoniche unitaria dell'intero ambito.~~~~
- ~~2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

 - ~~a) residenziale;~~
 - ~~b) servizi;~~
 - ~~c) alberghiera e ricettivo complementare;~~
 - ~~d) direzionale;~~
 - ~~e) commerciale al dettaglio;~~
 - ~~f) trasporto di persone e merci;~~
 - ~~g) servizi ed attrezzature collettive;~~
 - ~~h) (soppressa);~~
 - ~~purchè compatibili con la residenza.~~~~
- ~~3. L'ambito ha per vocazione funzioni di polo urbano di raccordo di qualità tra centro storico e viabilità di ruolo interregionale, in particolare nel settore direzionale, commerciale e dei servizi in genere. I volumi edilizi potranno attestarsi in linea lungo il fronte ovest di via dei Caduti e dovrà essere previsto un porticato parallelo a via dei Caduti con larghezza netta minima di m 1,50. La linea del nuovo fronte in accordo con l'Amministrazione Pubblica.~~
- ~~4. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:

 - ~~a) gli edifici potranno essere isolati, o in linea, in aderenza o al confine;~~
 - ~~b) volume massimo edificabile totale: 7.500,00 m³;~~
 - ~~c) il rapporto di copertura massimo sarà del 40%;~~
 - ~~d) altezza massima dei fabbricati: h max 10,00 m, salvo quanto previsto di seguito. L'edificio in cui viene realizzato mediante sbancamento il porticato di cui al comma 3 può avere la facciata in cui è realizzato il porticato e le facciate laterali dell'altezza massima di metri 13;~~
 - ~~e) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10.~~~~
- ~~5. Per le attività di tipo commerciale non potranno essere superati i limiti minimi consentiti dal Piano Regionale del Commercio per la definizione delle zone HC.~~
- ~~6. Oltre alle superfici per parcheggi determinate in base alle disposizioni di legge, l'intervento dovrà prevedere la formazione di almeno ulteriori 10 posti macchina ad uso pubblico.~~

AMBITO 20 - NUOVO VIALE CENTRALE.

1. L'ambito comprende il tratto della *strada statale* che attraversa il centro di Tricesimo e si estende dall'ingresso al nucleo edificato più denso, in corrispondenza del bivio con via Matteotti, all'isolato dove sorge lo spazio commerciale De Zotti, comprendendo piazza Verdi, piazza Mazzini e parco Ellero. L'ambito 20 è diviso in 2 sub-ambiti:
 - a) Sub-ambito 20.1: SS13;
 - b) Sub-ambito 20.2: Parco Ellero.
2. L'ambito comprende l'attuale sedime della strada più una fascia esterna su entrambi i lati, definita dalla grafica della tavola di progetto e non inferiore a 4 m dal ciglio stradale.
3. Il progetto di iniziativa pubblica avrà i seguenti obiettivi:
 - a) creazione di una corsia centrale laddove essa sia necessaria per agevolare la svolta a sinistra;
 - b) sistemazione dei bordi dell'intero tratto viabilistico affinché assuma il ruolo di un viale urbano (ridisegno dei marciapiedi, degli accessi carrai, inserimento di piantumazioni, di elementi di illuminazione, di elementi di arredo urbano, nuove pavimentazioni, ridisegno degli attraversamenti...); particolare attenzione dovrà essere posta ad ogni accorgimento tecnico o vegetazionale per abbattere la diffusione delle polveri e dei gas inquinanti e di ogni altro tipo di inquinamento, anche acustico, dovuti allo scorrimento del traffico;
 - c) definizione dei percorsi di collegamento tra marciapiedi ed altri percorsi pedonali dedicati e con le opere di accesso al sovrappasso pedonale della SS 13;
 - d) miglioramento e messa in massima sicurezza possibile dei percorsi pedonali di attraversamento della *strada statale*;
 - e) ridefinizione dei golfi di fermata delle corriere;
 - f) sistemazione delle due piazze Verdi e Mazzini con l'obiettivo di migliorarne la fruizione da parte dei cittadini nello svolgimento delle attività quotidiane;
 - g) realizzazione di limitate aree a parcheggio e loro collegamenti con il centro storico, segnatamente con la piazza Garibaldi e la via S. Antonio;
 - h) eventuali potenziamenti delle opere infrastrutturali esistenti con particolare attenzione all'illuminazione;
 - i) Sub-ambito 20.2: nel sub-ambito parco Ellero, l'intervento attuativo dovrà proporre la valorizzazione dell'area quale filtro verde tra la SS13 e l'edificato e punto di sosta e accesso al centro storico; la riqualificazione e valorizzazione dell'edificio esistente onde migliorare la qualità del luogo; l'individuazione dei passaggi al centro storico necessari ad aumentare la permeabilità tra statale e centro. Possono essere realizzate opere secondo volumi e indici previsti dalla normativa vigente della zona S aree di verde di quartiere. La riqualificazione dell'edificato esistente rispetta le distanze da Codice Civile. Le superfici a parcheggio rispettano la norma di zona B1. Per ragioni progettuali e di

gestione il progetto può ridefinire l'assetto organizzativo e l'area dell'intervento.

4. Nell'ambito sarà possibile intervenire esclusivamente attraverso un progetto di iniziativa pubblica che potrà interessare sia l'intera area che i singoli sub-ambiti e prevedere la realizzazione per fasi.
 5. (Soppresso).
 6. La scelta dei materiali e degli elementi di arredo urbano dovrà essere coordinata con le previsioni del Piano Particolareggiato del centro storico.
 7. Nelle more della redazione del progetto sono consentiti interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo e le opere previste nel PRUSST di Udine nord.
- Pertanto non è consentita la costruzione di nuove recinzioni.

AMBITO 21 – ZONA S - SANIRAD.

1. L'ambito si qualifica attraverso i seguenti elementi significativi:
 - a) organizzazione dei parcheggi e della viabilità interna al lotto basata sulla concessione di un accesso ai lotti retrostanti attualmente di proprietà pubblica e su un unico punto di accesso dell'intera area su via Kennedy;
 - b) formazione di quinte arboree sui lati ovest, nord ed est;
 - c) salvaguardia ~~della~~ delle alberature presenti attualmente su via Kennedy.
2. *Le destinazioni d'uso ammesse sono:*
 - a) *servizi;*
 - b) *direzionale;*
 - c) *servizi ed attrezzature collettive;*
 - d) *(soppressa).*

E' ammesso solo un alloggio del custode per l'intero ambito.
3. L'area avrà accesso esclusivamente in un punto individuato lungo la via Kennedy in coordinamento con le iniziative di ridefinizione dell'incrocio tra via Kennedy e le vie Foscolo e Manzoni, a cura della Provincia di Udine.
4. I parcheggi per il personale e gli utenti dovranno essere dotati di pavimentazioni tali da garantire un'adeguata permeabilità del suolo per favorire il percolamento delle acque meteoriche.
5. L'organizzazione dei parcheggi e la viabilità interna del lotto dovranno consentire un accesso all'area stessa e da qui a via Kennedy, dei lotti retrostanti attualmente di proprietà pubblica, secondo le indicazioni fornite dall'ufficio tecnico nel rispetto degli standard urbanistici vigenti.
6. Sotto l'attuale livello di campagna potranno essere realizzate solamente opere fondazionali e infrastrutturali.
7. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:
 - a) l'edificio dovrà essere armonizzato, dal punto di vista architettonico, all'intorno esistente;
 - b) volume massimo edificabile: 3.850,00 m³;
 - c) rapporto di copertura massima: 25%;
 - d) altezza massima dei fabbricati: h max 9,00 m;
 - e) *distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10.*

AMBITO 22 - (SOPPRESSO).

AMBITO 23 – ZONA B2 - LA BRAIDE.

1. L'intervento unitario è caratterizzato dai seguenti aspetti;
 - a) qualificazione architettonica unitaria dell'intero ambito;
 - b) ristrutturazione della sezione di via S. Chiara;
 - c) formazione di un'area di parcheggio di relazione a servizio dell'intero zona.
2. *Le destinazioni d'uso ammesse sono:*
 - a) *residenziale;*
 - b) *servizi;*
 - c) *alberghiera e ricettivo-complementare;*
 - d) *direzionale;*
 - e) *commerciale al dettaglio;*
 - f) *trasporto di persone e merci;*
 - g) *servizi ed attrezzature collettive;*
 - h) *(soppressa);*

purchè compatibili con la residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:
 - a) gli edifici potranno essere isolati, o in linea o in aderenza tra loro;
 - b) volume *massimo* edificabile: 4.400 m³;
 - c) il rapporto di copertura *massimo* sarà del 30%;
 - d) altezza massima dei fabbricati: h max 7,50 m;
 - e) *distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10.*
4. Oltre alle superfici per parcheggi determinate in base alle disposizioni di legge, l'intervento dovrà prevedere la formazione di un parcheggio di relazione, anche distribuito su più aree distinte, per una superficie non inferiore a 500 m².
5. All'interno dell'area dell'Ambito dovrà essere previsto l'allargamento di via S. Chiara che dovrà avere una sezione minima della carreggiata di m 6,00 ed essere dotata di almeno un marciapiede di m 1,50.
6. L'area per la realizzazione della viabilità di via S. Chiara dovrà essere ceduta gratuitamente.
7. L'area e gli oneri per la realizzazione del parcheggio saranno scomputati dagli oneri *di legge*.

AMBITO 24 – ZONA B2.

1. L'area complessiva è di 2.813,00 m² ed è posto tra il sottoambito 17.2 e Via Kennedy. Esso è soggetto alle seguenti prescrizioni:
 - a) la formazione di un accesso carraio e pedonale, che garantisca l'utilizzo da via Kennedy;
 - b) formazione di un'area a parcheggio di minimo 3 posti auto, da trasferire gratuitamente all'Amministrazione Comunale, ulteriore rispetto ai normali oneri di urbanizzazione. L'area a parcheggio dovrà essere facilmente usufruibile dai cittadini, senza vincoli specifici di accesso;
 - c) per ogni unità residenziale ubicata all'interno dell'ambito, dovranno essere ricavati almeno due posti auto, i quali potranno essere collocati sia nell'area esterna di pertinenza dell'edificio da realizzare, sia ubicati nel piano interrato.
2. *Le destinazioni d'uso ammesse sono:*
 - a) *residenziale;*
 - b) *alberghiera e ricettivo-complementare;*
 - c) *direzionale;*
 - d) *commerciale al dettaglio;*
 - e) *servizi ed attrezzature collettive;*
 - f) *(soppressa).*
3. Per l'edificazione valgono le norme per le zone C *delle norme di attuazione.*

AMBITO 25 - (SOPPRESSO).

AMBITO 26 – ZONA S.

1. *La destinazione d'uso ammessa nell'ambito è centro veterinario per animali domestici. Sono vietate le funzioni di canile, gattile, allevamento zootecnico, pensione zootecnica o altre forme di stazionamento zootecnico. E' ammesso un alloggio, per custodia, della superficie utile massima di m² 200.*
2. *L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:*
 - a) *volume edificabile massimo: m³ 1.000;*
 - b) *superficie coperta massima: m² 400;*
 - c) *altezza: m 4;*
 - d) *distanza da strada: m 30;*
 - e) *distanza da confine: m 10.*
3. *L'ambito va dotato di parcheggio:*
 - a) *stanziale: di 1 m² per ogni 10 m³;*
 - b) *di relazione: di 1 posto auto per ogni utente.*
4. *La superficie scoperta è sistemata a verde autoctono arboreo ed arbustivo tale da costituire mascheratura e arredo rispetto a tutti i fronti.*
5. *Il Prp prevede la cessione gratuita al Comune di area per pista ciclabile a sud e a ovest.*

AMBITO 27 – ZONA B.A - EX MANEGGIO.

1. La destinazione d'uso ammessa nell'ambito è residenziale.
2. L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:
 - a) volume massimo, oltre il recupero dell'edificio esistente indicato nell'estratto cartografico: m³ 2.500;
 - b) superficie coperta, oltre il recupero dell'edificio esistente indicato nell'estratto cartografico: m² 600;
 - c) altezza: m 7,5;
 - d) distanza da strada:
 - 1) in genere: m 7;
 - 2) da strada provinciale: m 20;
 - e) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5;
 - 2) per servizi e accessori: m 0. In caso di arretramento valgono gli indici di cui ai punti 1), 3) e 4);
 - 3) in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo a confine: m 0. In caso di arretramento valgono gli indici di cui ai punti 1), 2) e 4);
 - 4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
 - f) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10.
3. L'ambito va dotato di parcheggio:
 - a) stanziale: di 1 m² per ogni 10 m³;
 - b) di relazione: di 1 posto auto per ogni abitazione.
4. Il Prp prevede:
 - a) sistemazione dell'area fronteggiante il giardino antistante la Villa Colla - Tartagna a verde preminentemente prativo;
 - ~~b) organizzazione dell'insediamento secondo un sistema a corte unitaria;~~
 - ~~c) realizzazione di edifici armonizzati con la Villa Colla - Tartagna;~~
 - ~~d) cura particolare delle facciate, delle sistemazioni esterne e delle recinzioni verso la Villa Colla - Tartagna;~~
 - b) organizzazione dell'insediamento sulla base delle risultanze di uno studio percettivo in grado di:
 - 1) individuare i principali punti di intervisibilità dalla viabilità veicolare e dalla viabilità rurale esistente verso la Villa, in un raggio di circa 250 m dalla stessa;
 - 2) evidenziare i rapporti tra l'edificazione prevista e la percezione visiva della Villa, quale esito motivato di una valutazione tra le possibili soluzioni edificatorie proponibili ed alternative;
 - c) un'edificazione armonica e non intrusiva rispetto all'immagine della Villa, anche in riferimento ai dettagli costruttivi e cromatici previsti per gli elementi tipologici e di facciata; non è consentita l'edificazione in linea a bassa densità o quella isolata sul lotto, estranee ai principi edificatori tipici del tessuto storico;
 - d) l'approfondimento e la precisazione degli elementi di composizione delle aree scoperte, incluse le recinzioni e le opere a verde, anche di mitigazione, volti a valorizzare il contesto di prossimità con il bene tutelato;

e) il rispetto delle norme di attuazione del PRGC, articolo 30 septies, comma 4.

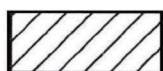
L'approvazione del Prp è subordinata all'assunzione dell'impegno di recupero dell'edificio esistente indicato nell'estratto cartografico.

- 5. In assenza di Prp è comunque ammesso il recupero mediante restauro dell'edificio esistente indicato nell'estratto cartografico come edificio da recuperare.*

AMBITO 28 - (SOPPRESSO).

LEGENDA

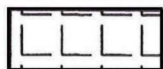
AMBITO N. 1



SUB 1



SUB 1 - AREA DA SISTEMARE A VERDE



SUB 2



SUB 3



SUB 4



SUB 5

AMBITO N. 1 - N. 3 - N. 4 - N. 6 - N. 8 - N. 23 - N. 25 - N. 26 - N. 27 - N. 28



AREA DA CEDERE



AREA DA SISTEMARE O MANTENERE A VERDE

AMBITO N. 5 - N. 8



VEDI PRESCRIZIONE AMBITO

AMBITO N. 6



ATTRAVERSAMENTO

AMBITO N. 7 - N. 17 - N. 18 - N. 20



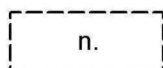
ACCESSO E USCITA DALL'AMBITO

AMBITO N. 7 - N. 27



EDIFICIO DA RECUPERARE

AMBITO N. 7

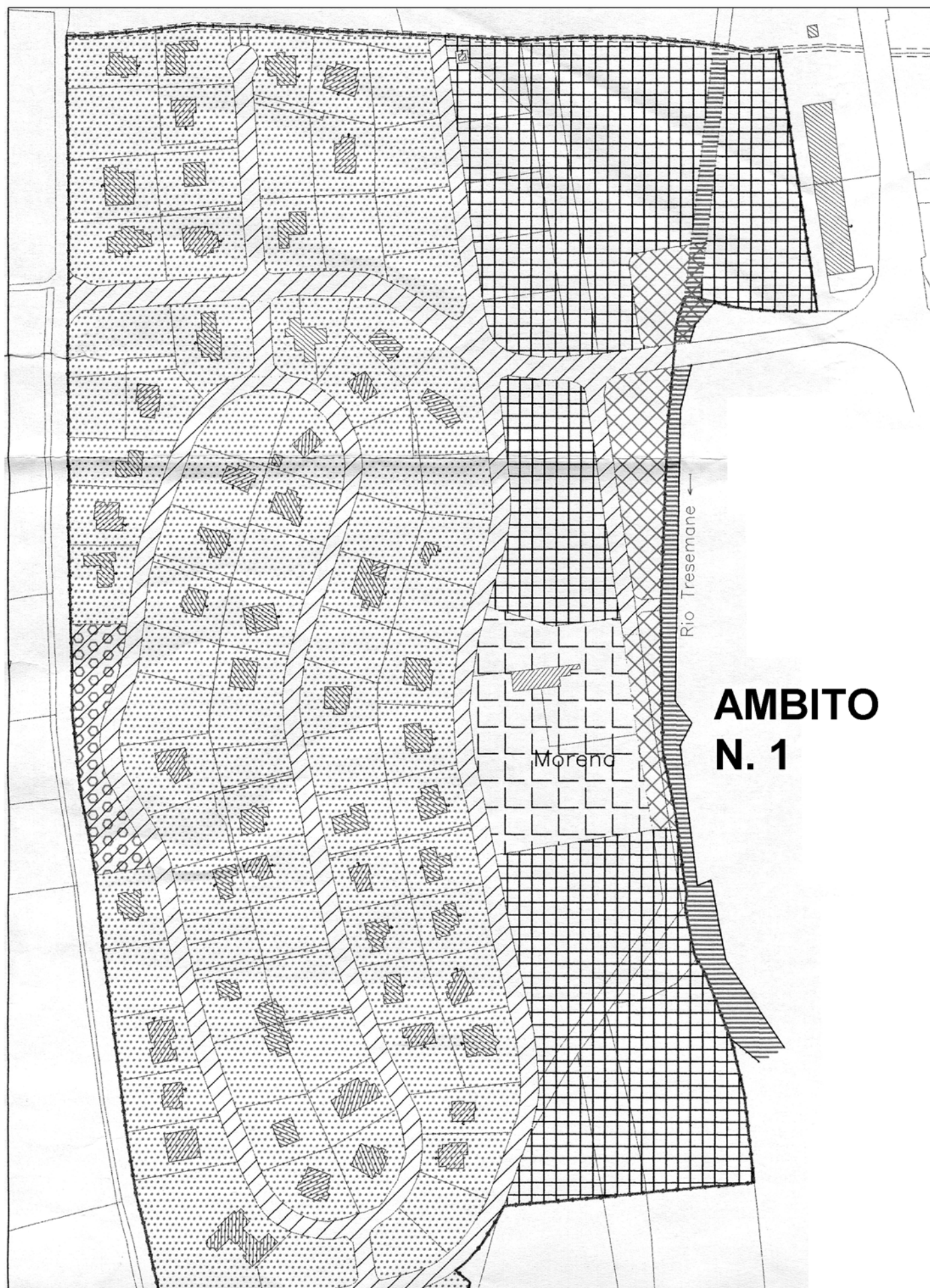


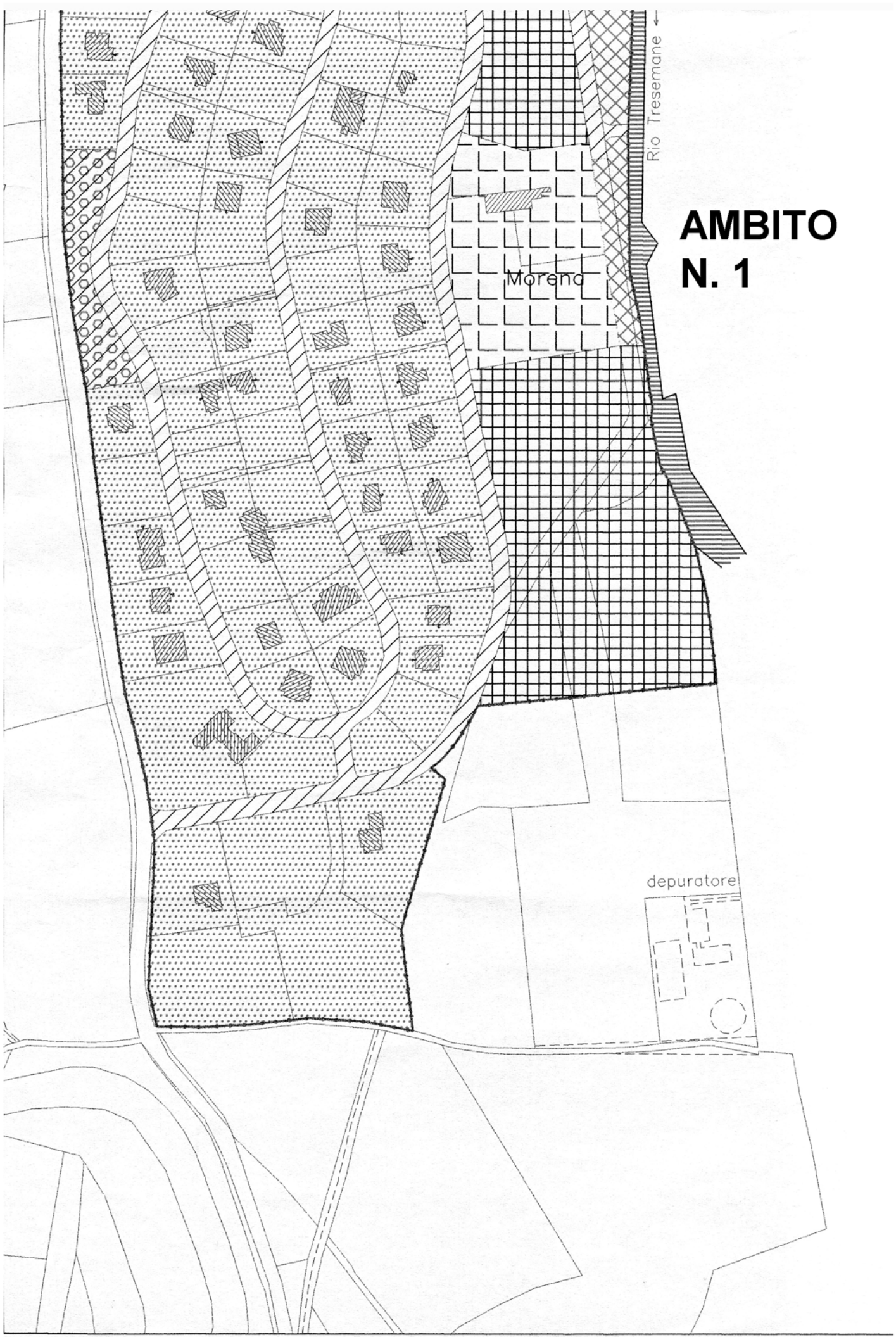
INGOMBRO E ALTEZZA (IN METRI) MASSIMI DI NUOVI EDIFICI
RISPETTO AL PUNTO 0,0

AMBITO N. 7 - N. 28

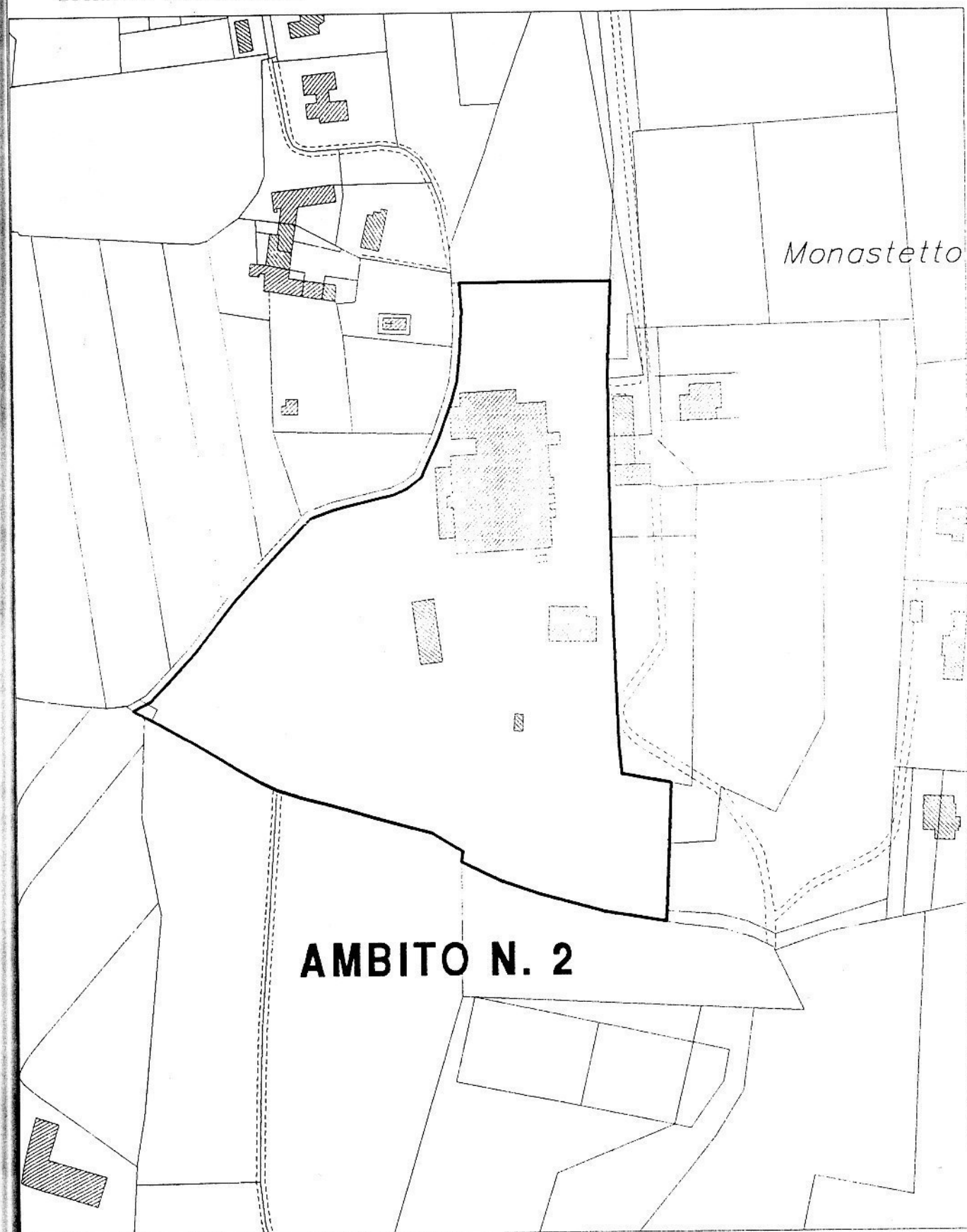


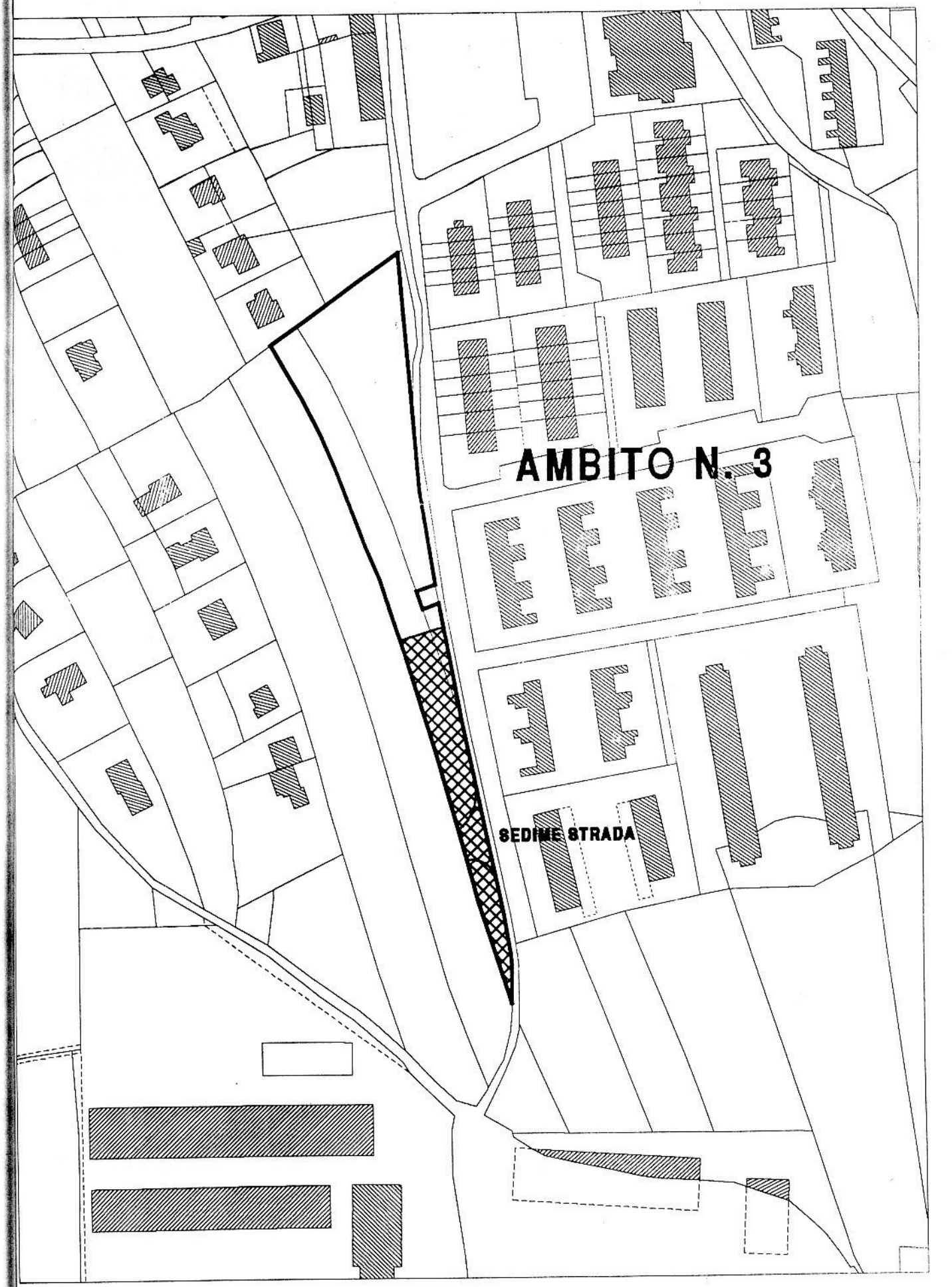
VIABILITÀ PRIVATA PREVISTA O DA MANTENERE





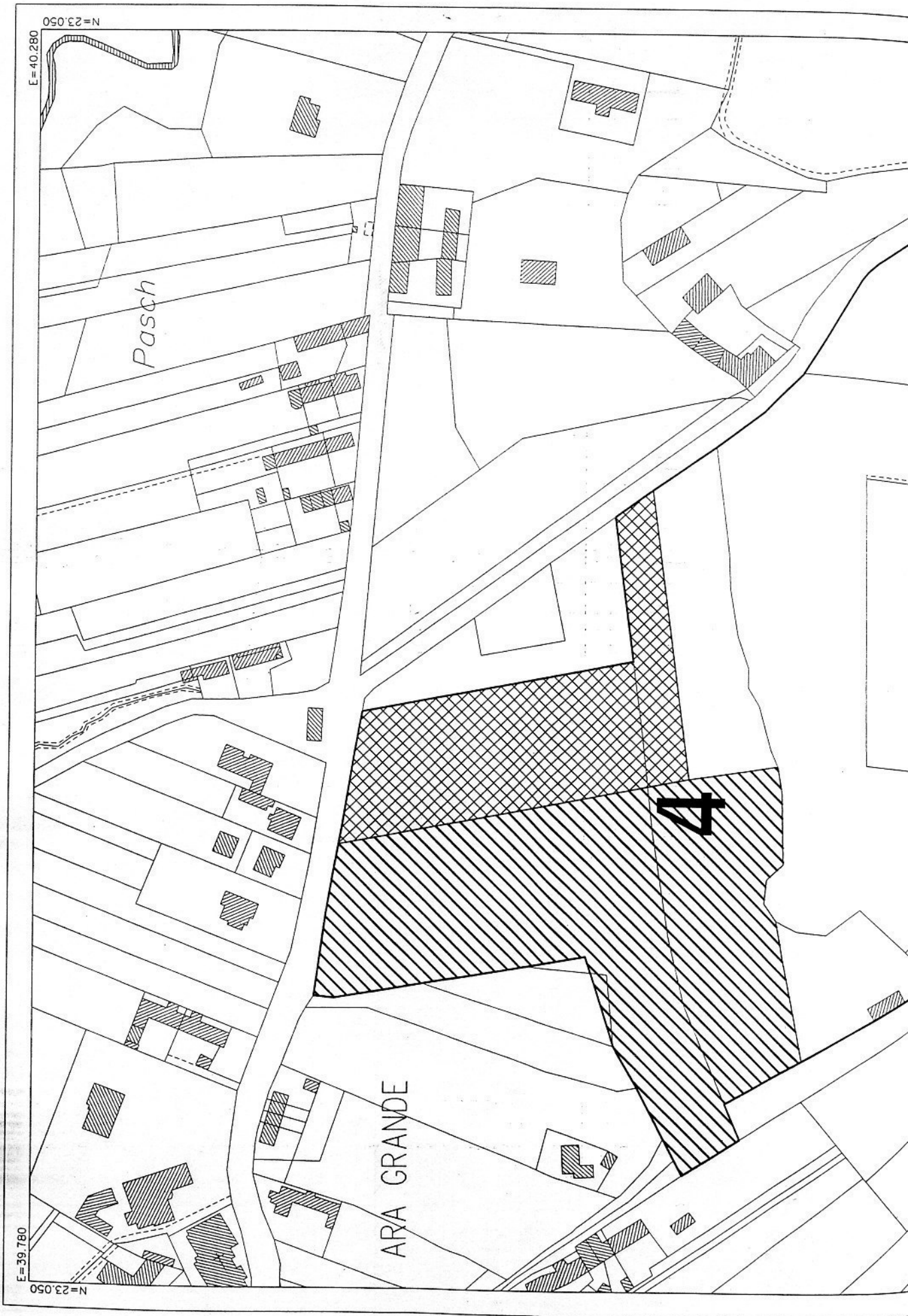
AMBITO N. 1





AMBITO N. 3

SEDIME STRADA



AMBITO N. 4

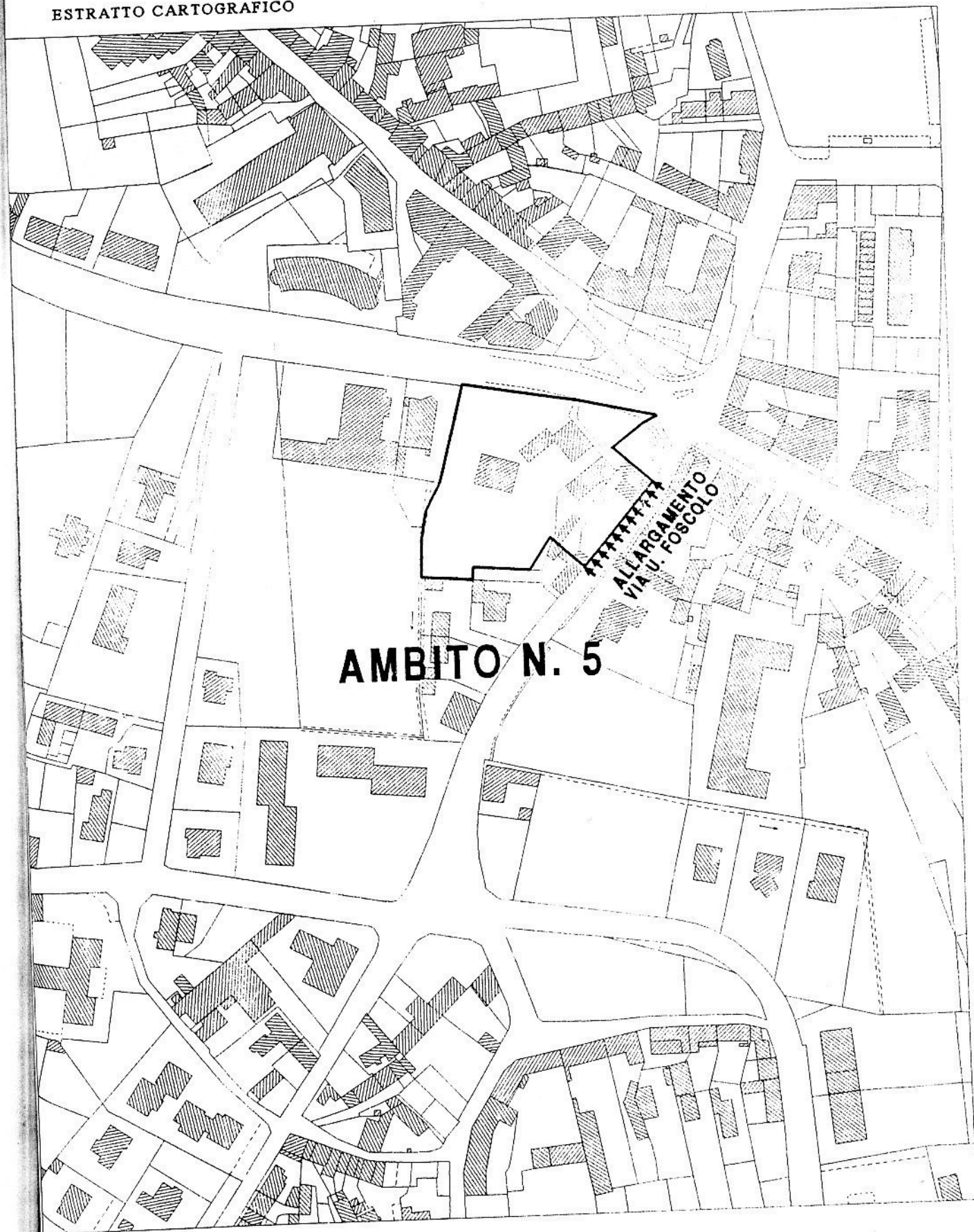
AREA DESTINATA AD EFFETTIVA EDIFICAZIONE

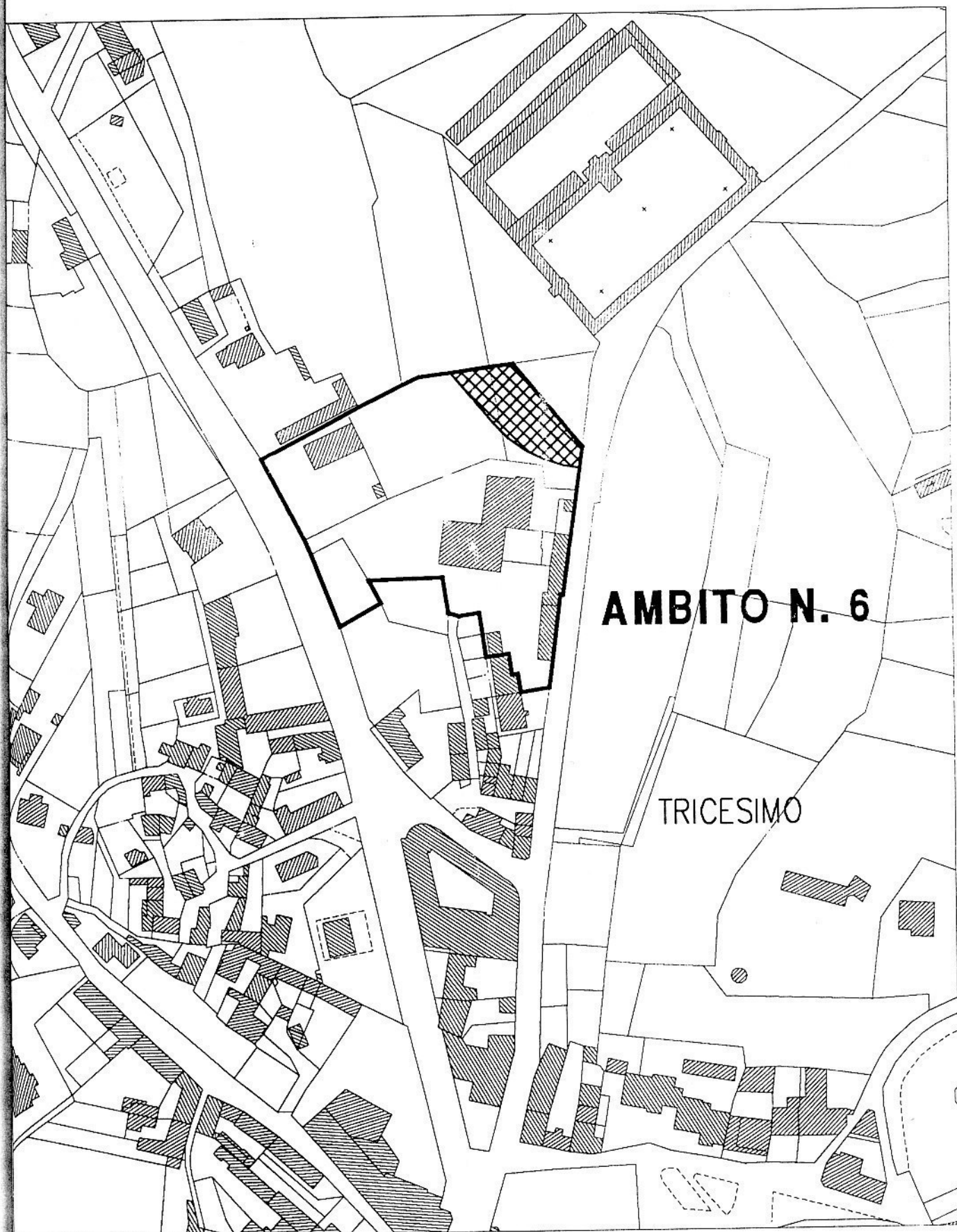


AREA DA CEDERE



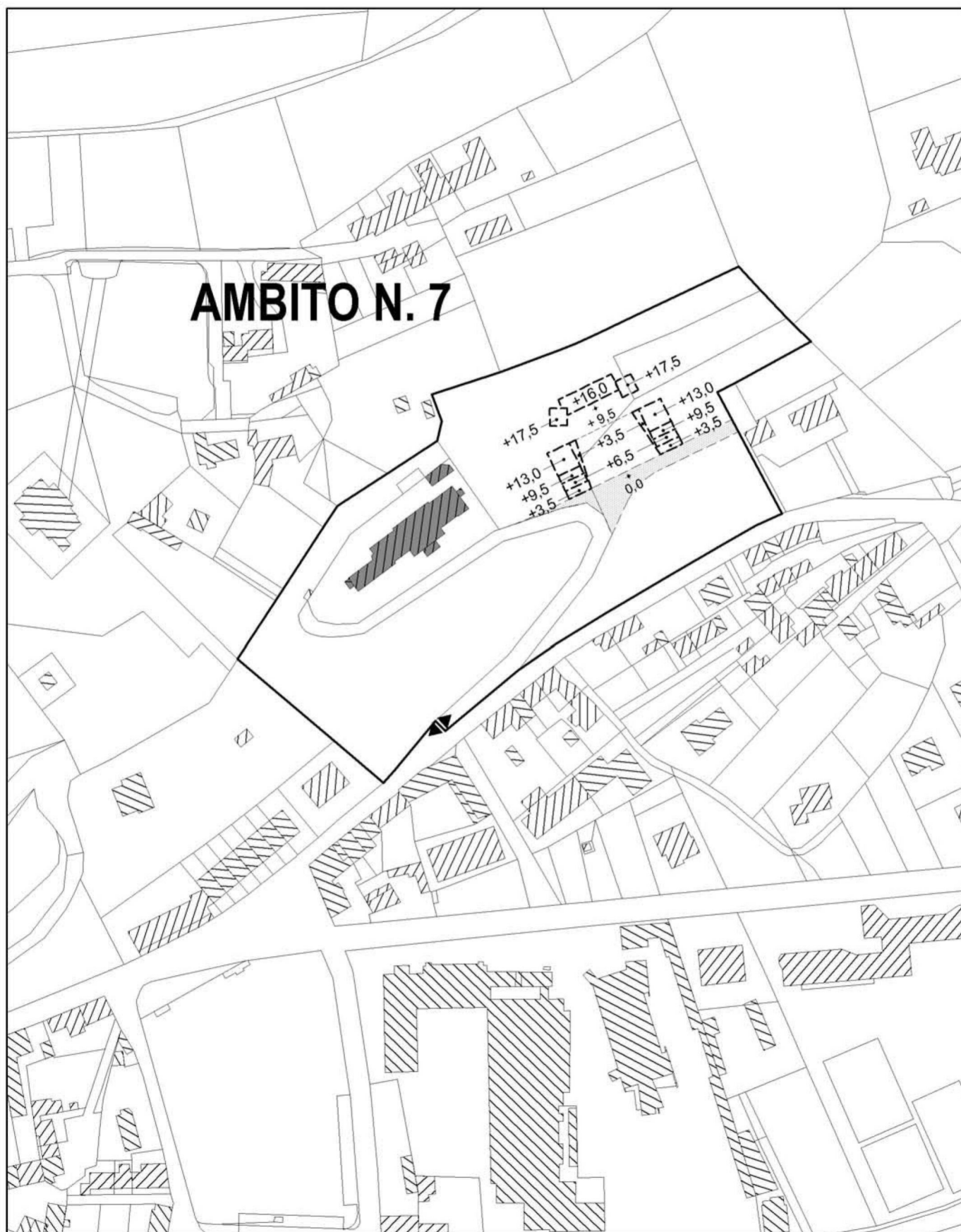
ESTRATTO CARTOGRAFICO

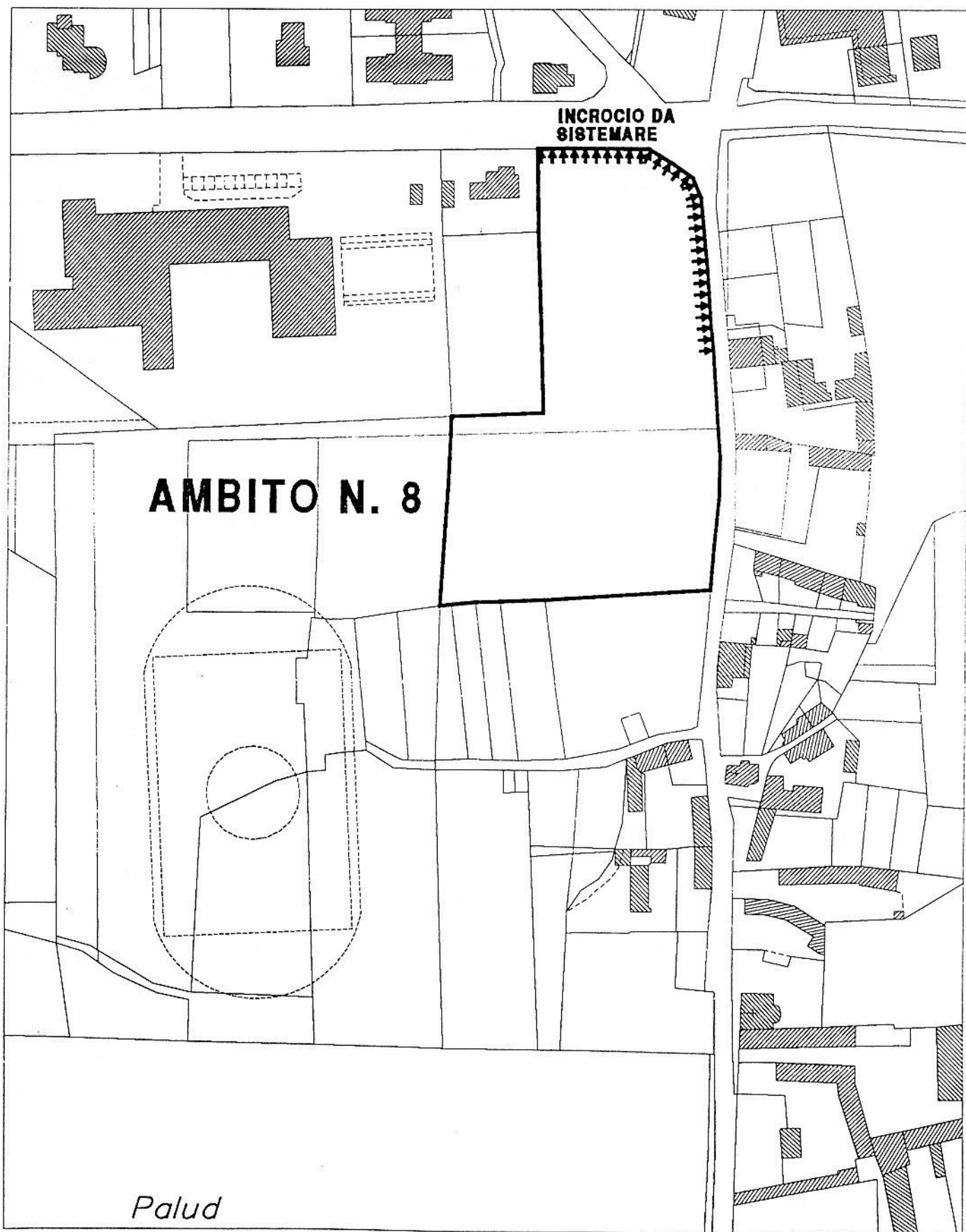




AMBITO N. 6

TRICESIMO



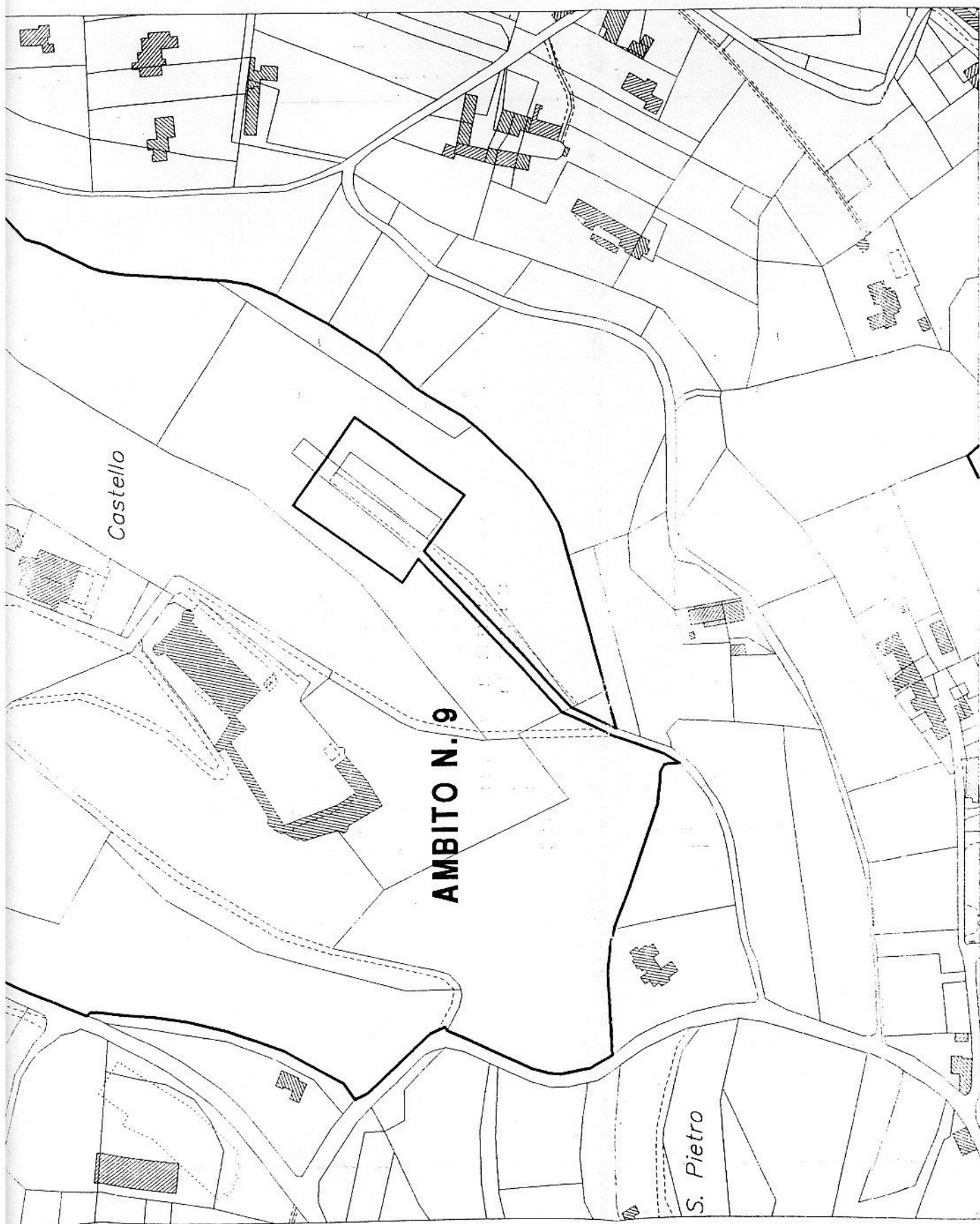


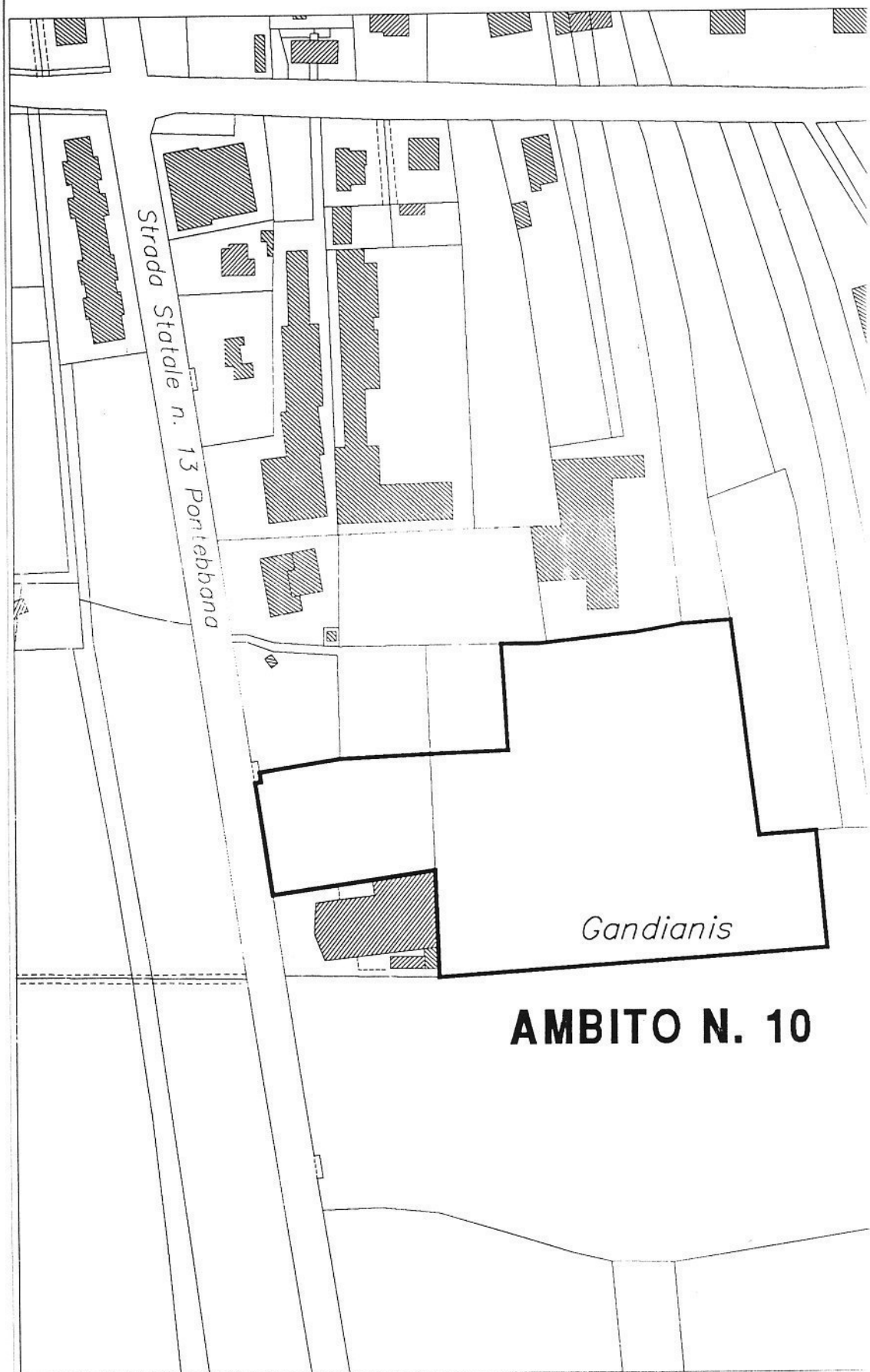
COMUNE DI TRICESIMO - VARIANTE N. 3 AL P.R.C.
QUADERNO DEGLI AMBITI

SCALA 1:2500

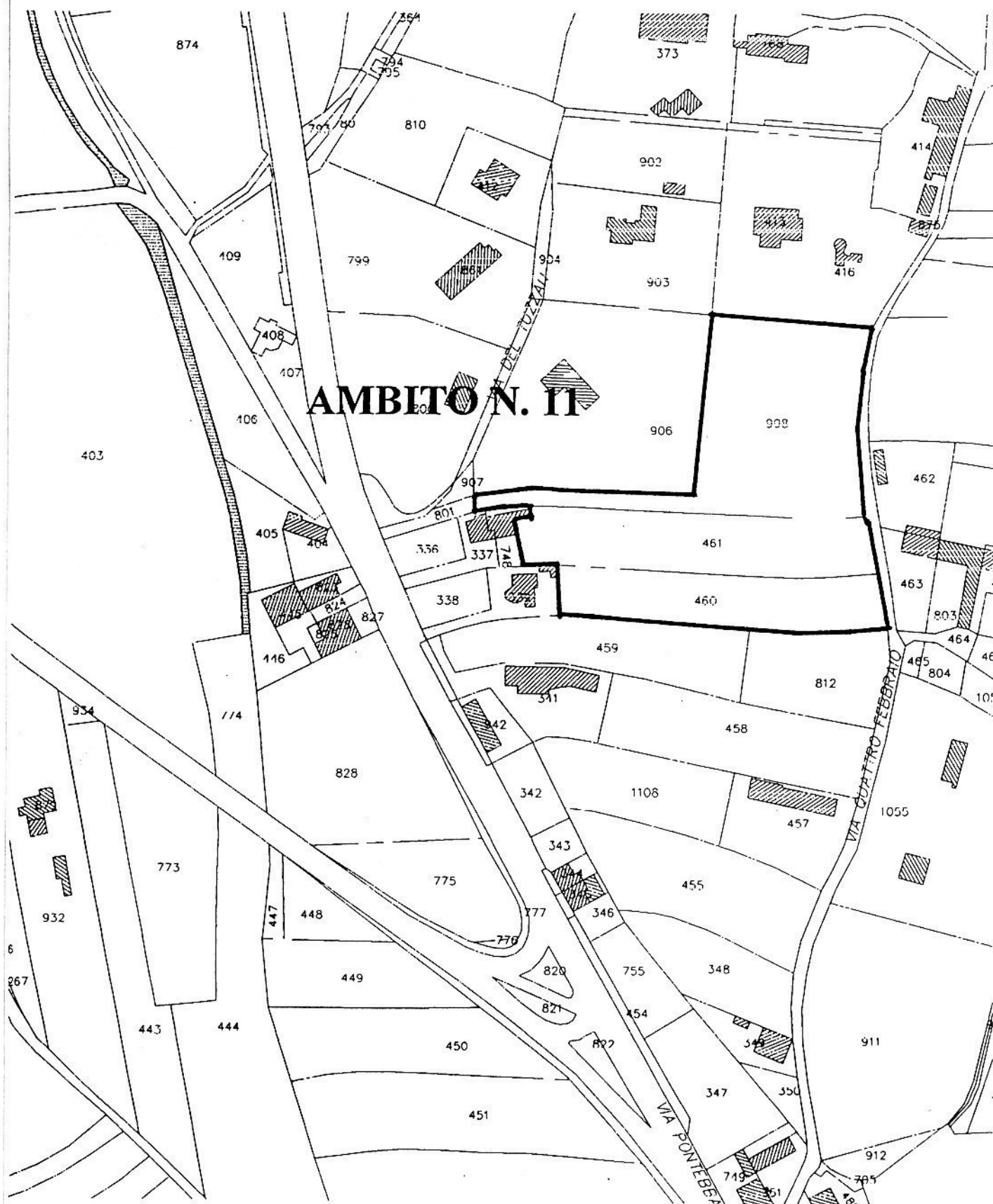
ESTRATTO CARTOGRAFICO







AMBITO N. 10



E=43.060

E=43.404

N=22.488

N=22.488

Vianie

Casa

Strada Statale n. 13

12

AMBITO N. 12

N=21.968

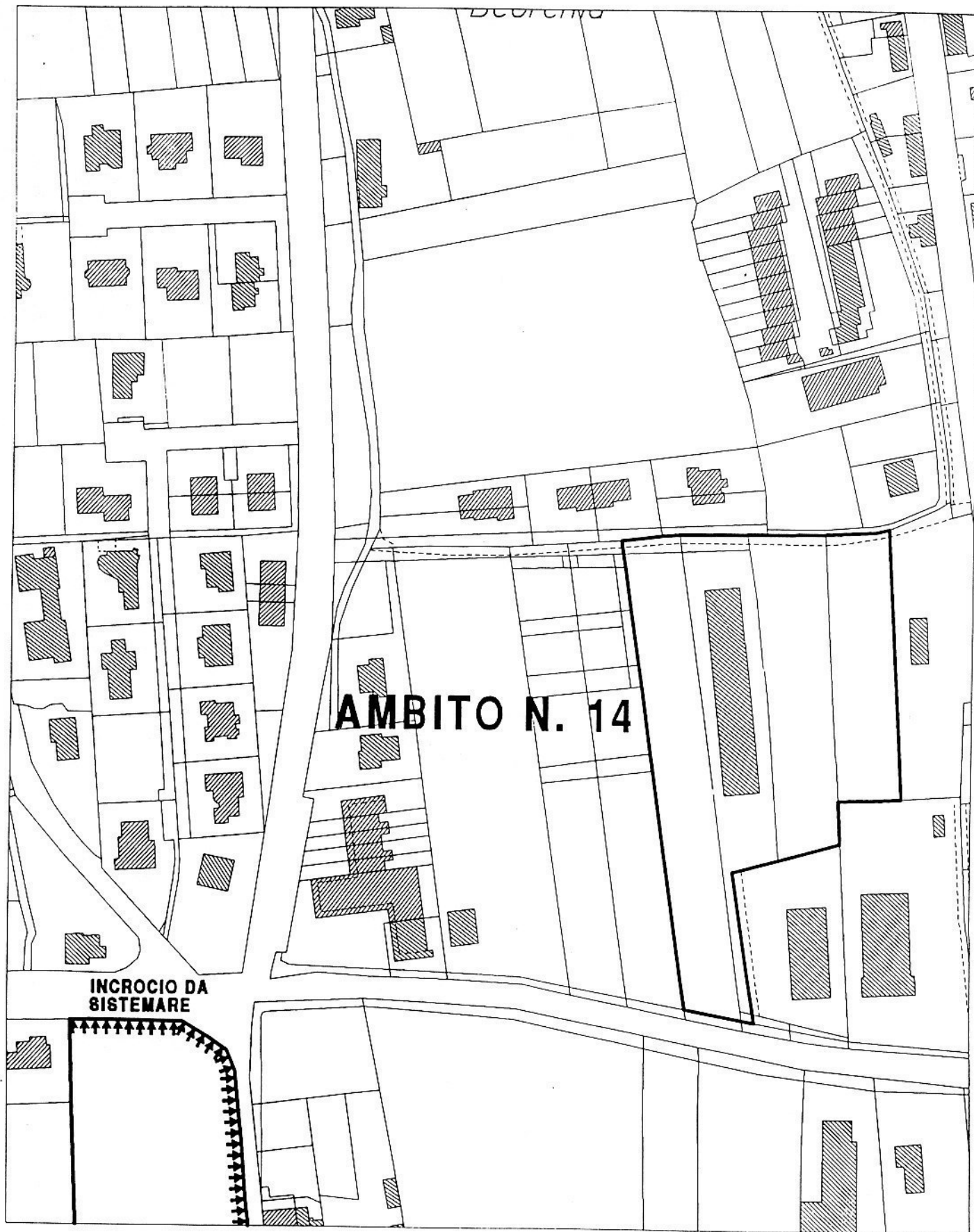
E=43.060

N=21.968

E=43.404

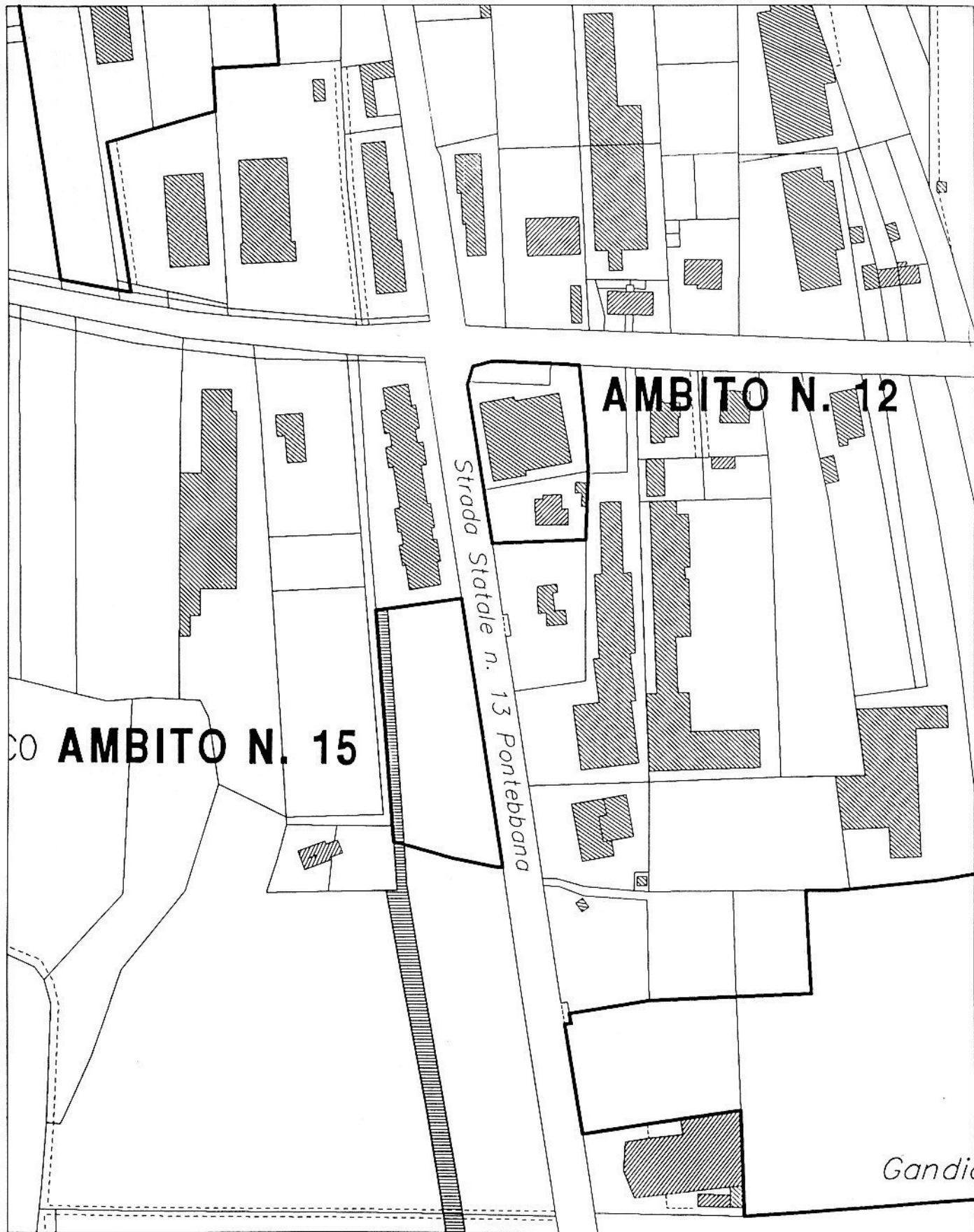
ESTRATTO CARTOGRAFICO

SCALA 1:2000



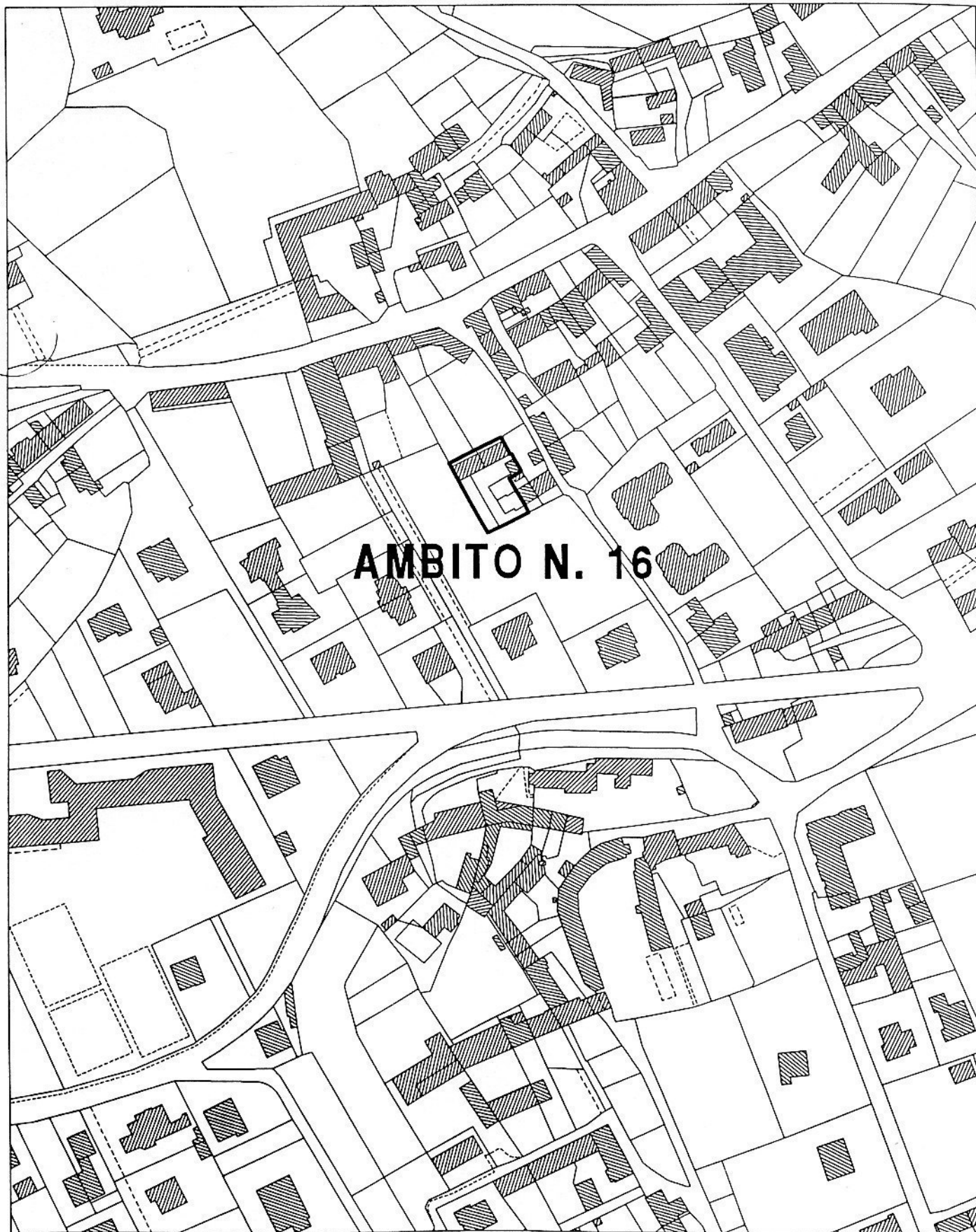
ESTRATTO CARTOGRAFICO

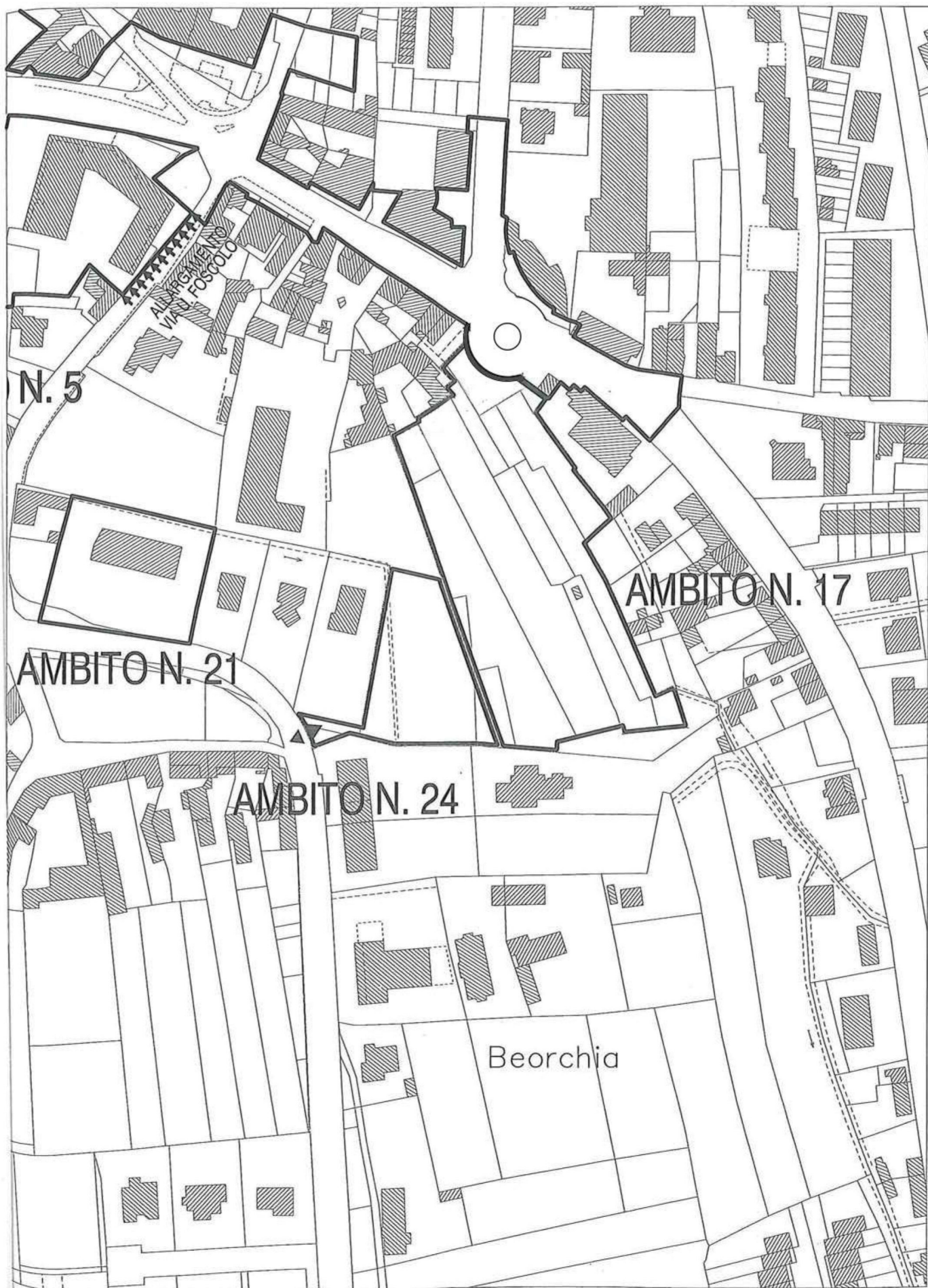
SCALA 1:2000

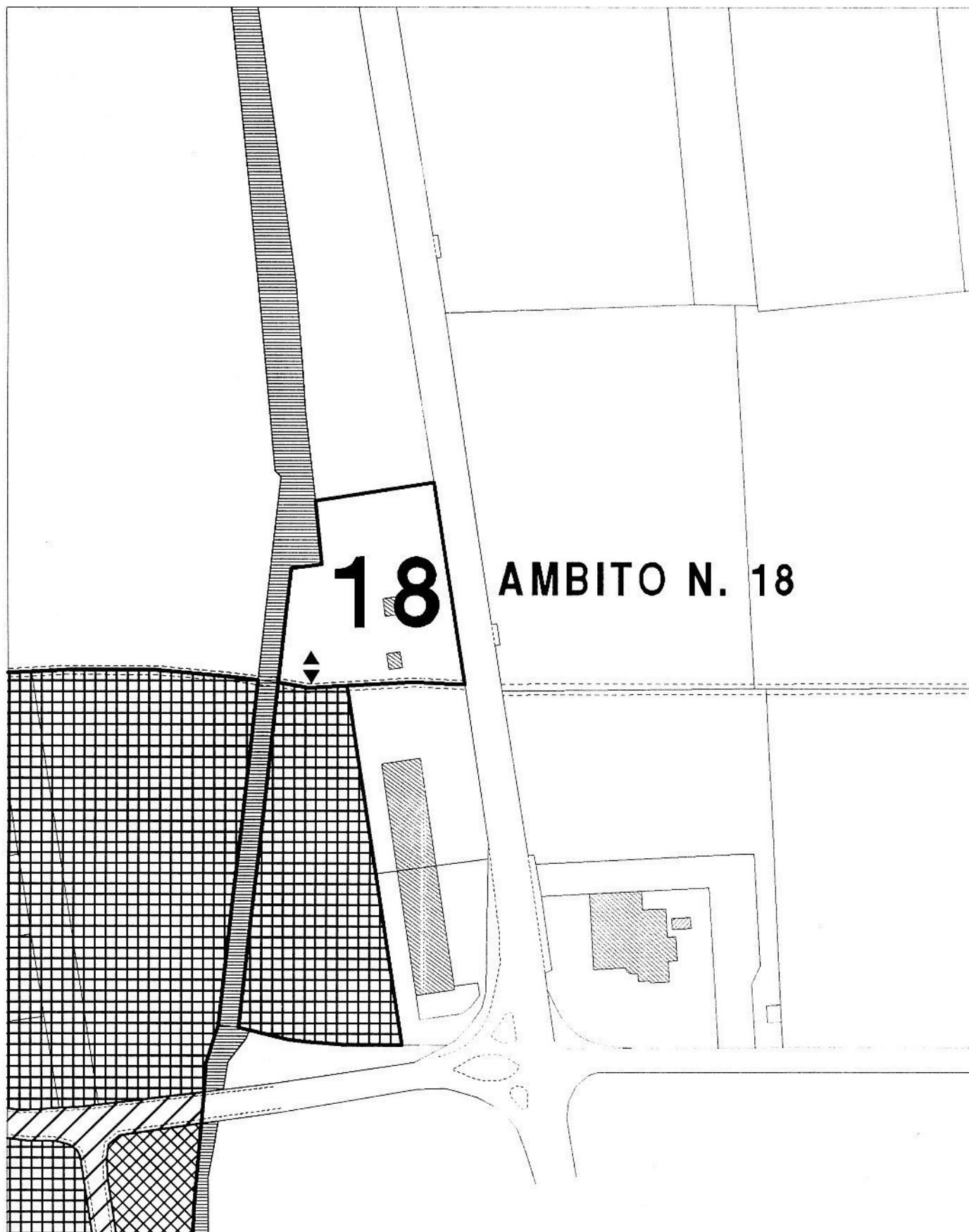


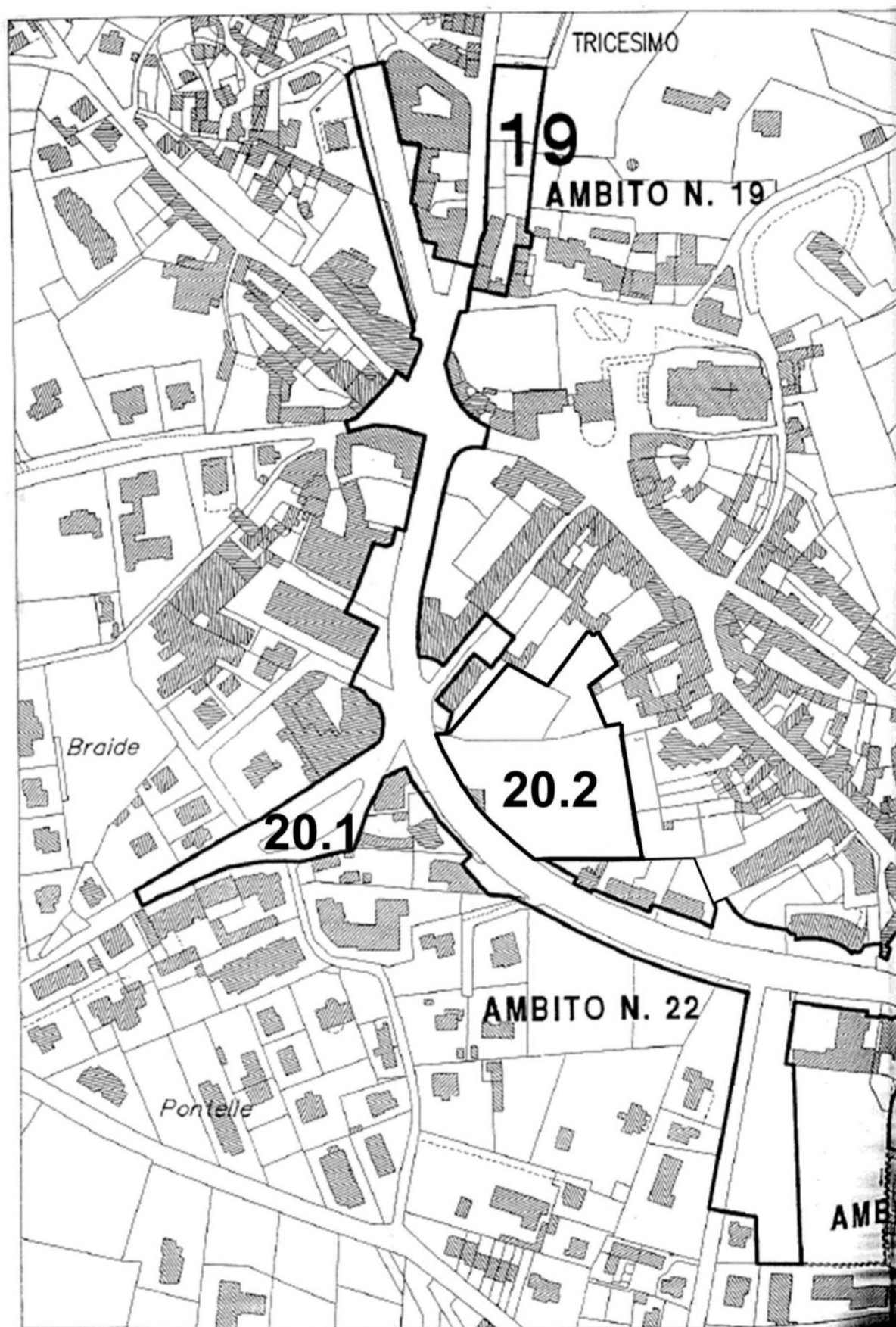
ESTRATTO CARTOGRAFICO

SCALA 1:2000

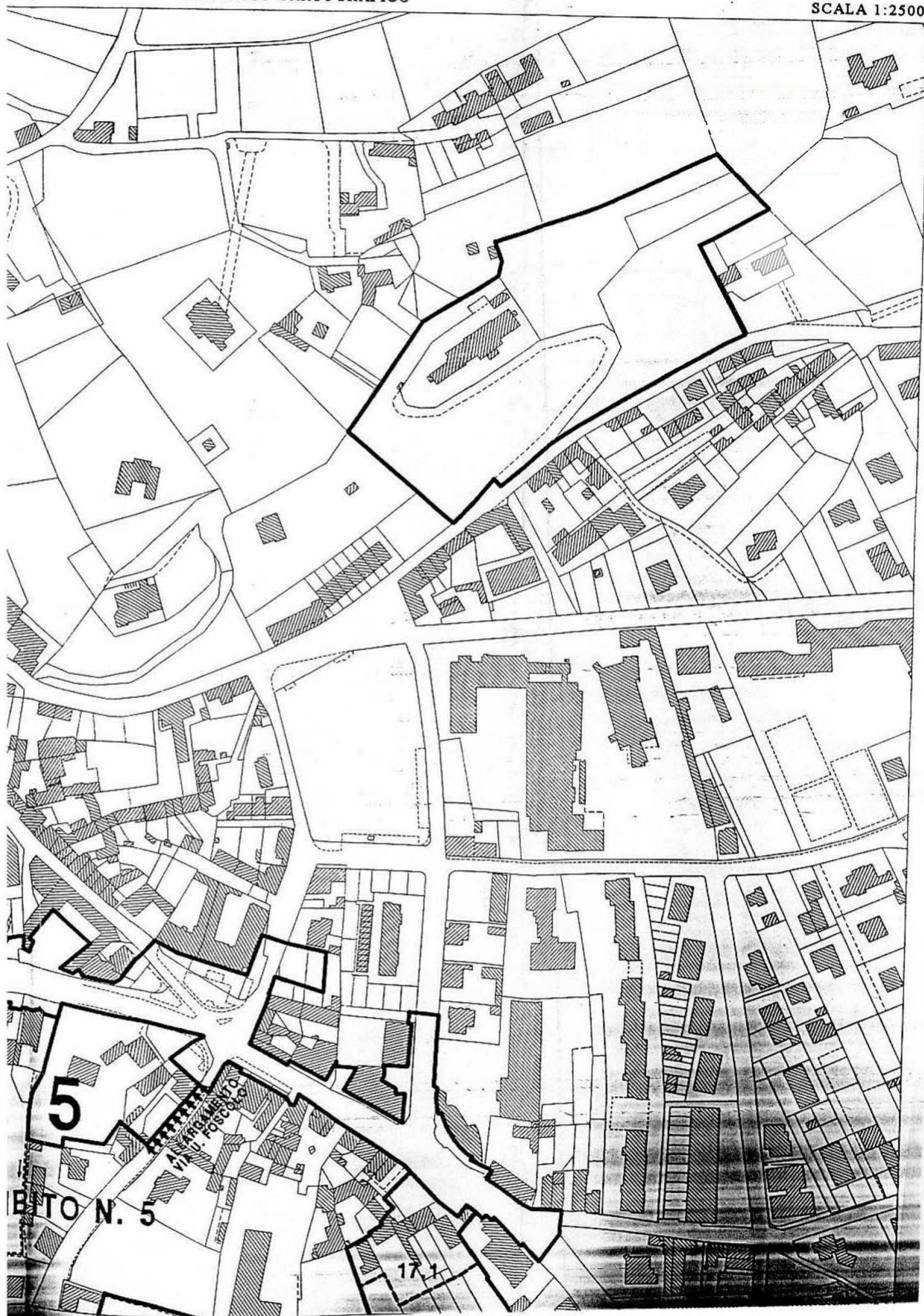


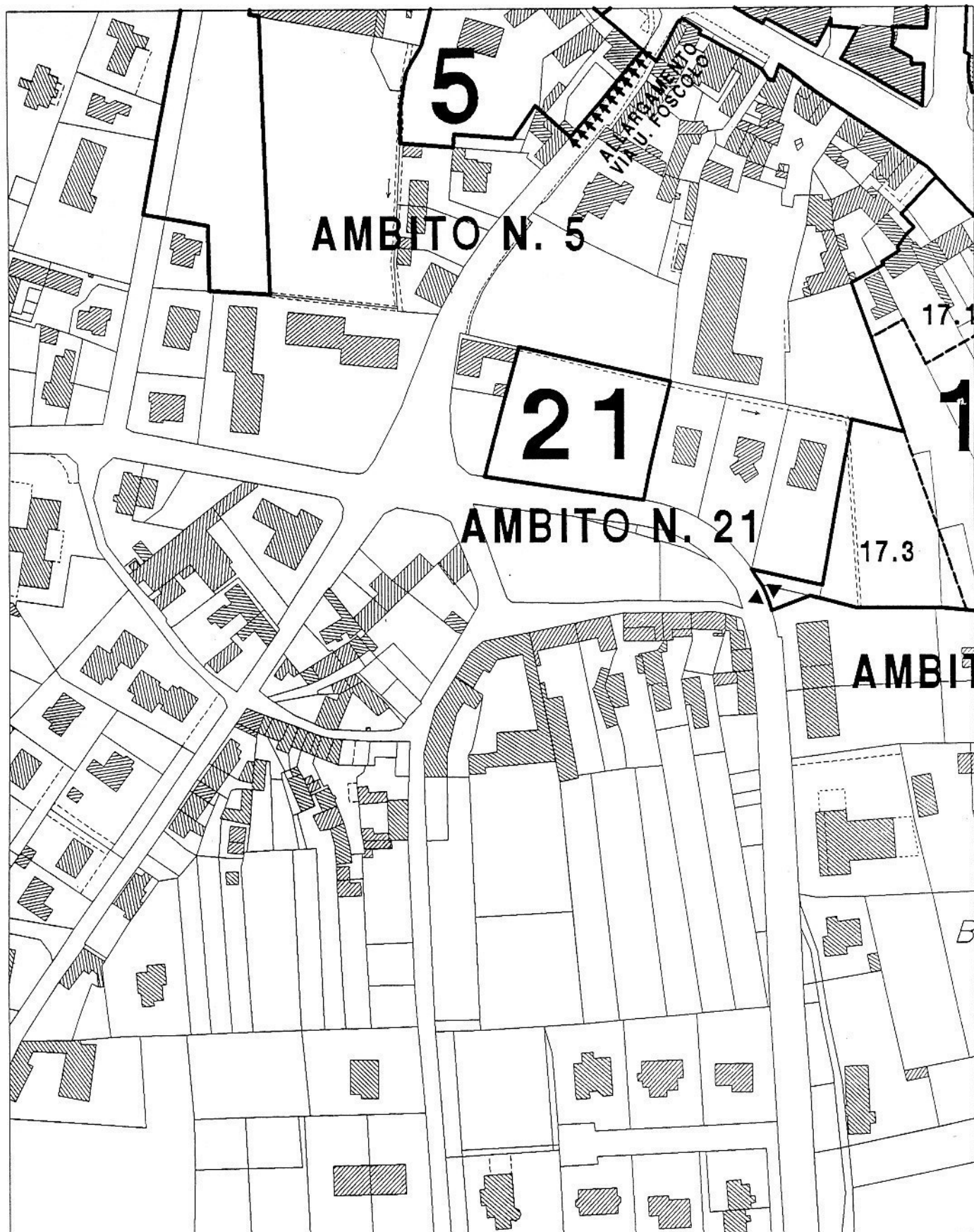


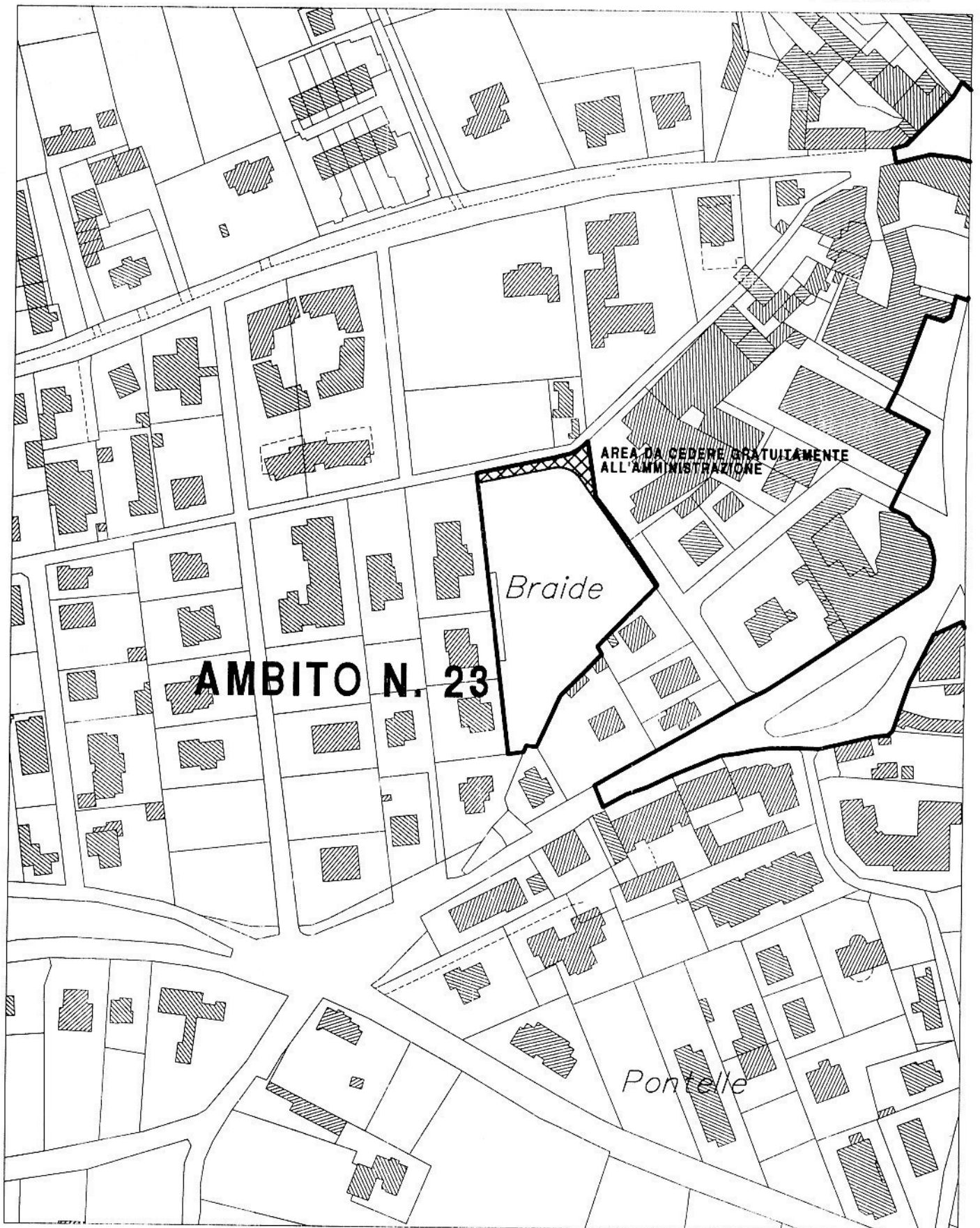


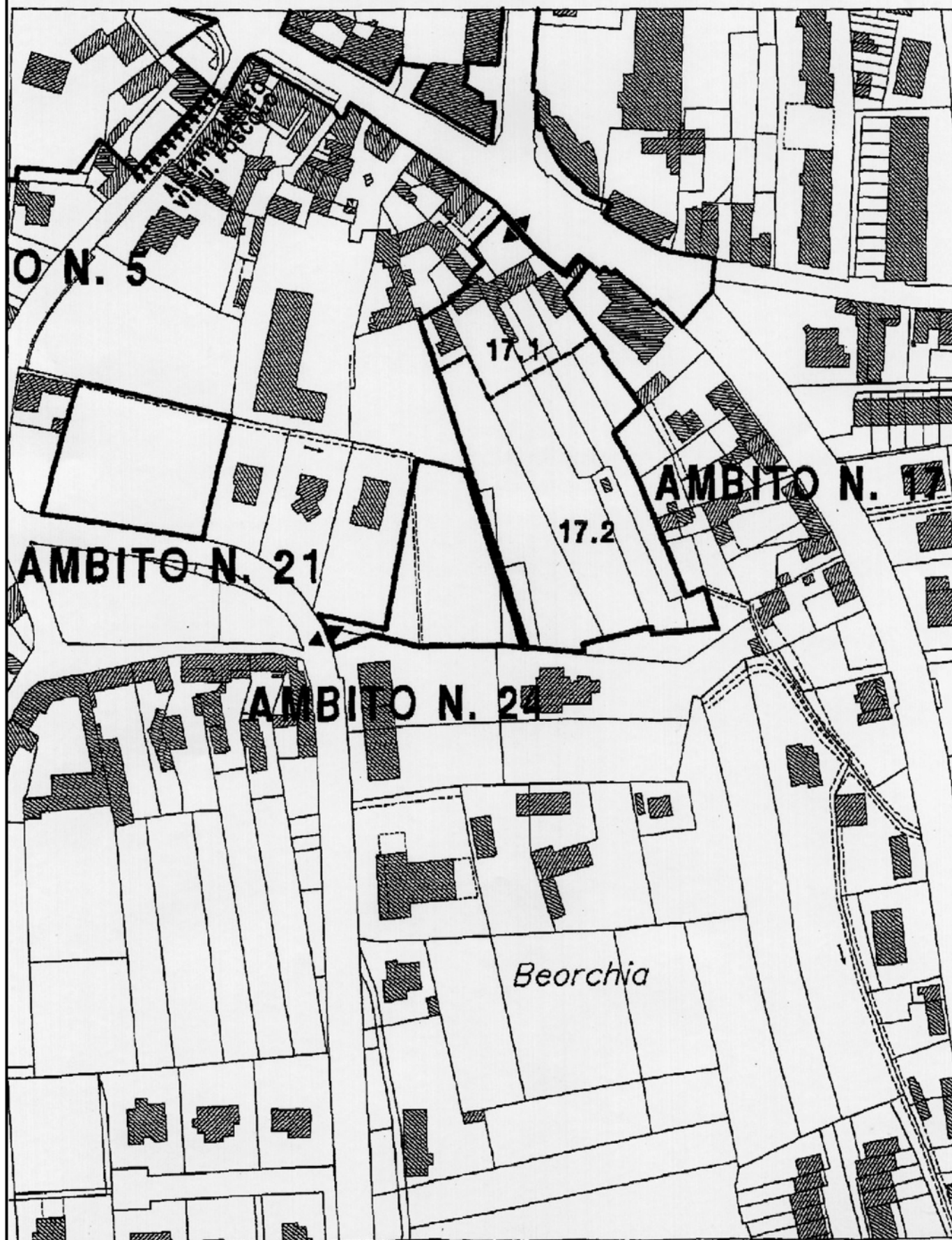


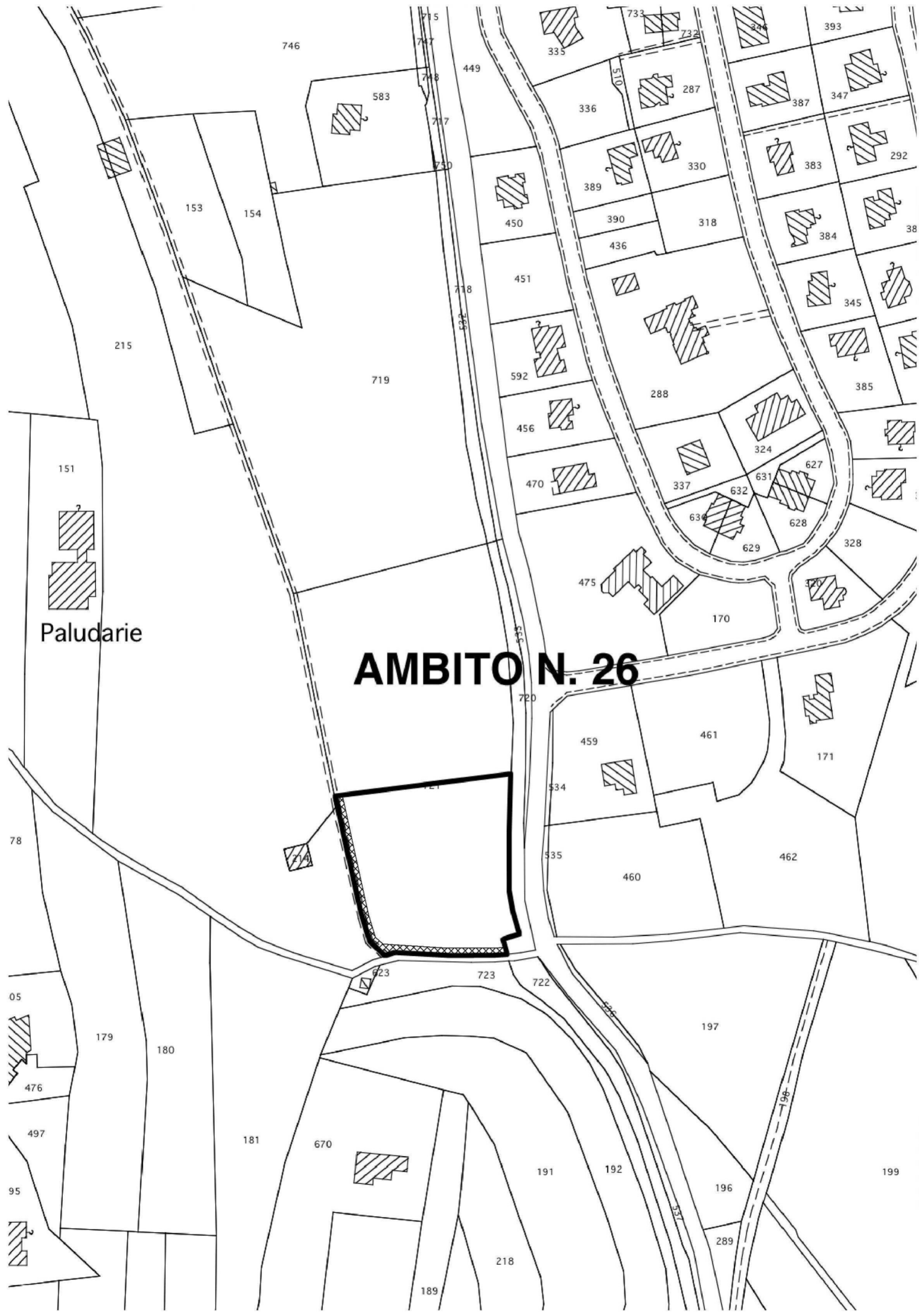
SCALA 1:2500











Paludarie

AMBITO N. 26

