

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
DEL 05.06.2023 N. R.G. 19/2023 P.U.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUCIO MUNARO
CURATORE: DOTT. LUCA GAIOTTI

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA
DI BENI IMMOBILI DEL 25.09.2024**

Motta di Livenza, li 11.02.2026

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



The image shows a circular professional stamp in blue ink. The outer ring of the stamp contains the text "ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO" at the top and "Dott. Ing. PIERO BORTOLIN" at the bottom. In the center of the stamp is a smaller circular emblem with a crown on top and the number "A 854" below it. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Piero Bortolin".

INDICE

1	Premessa	3
2	Ubicazione ed accessibilità	3
3	Identificazione catastale.....	3
4	Confini	3
5	Proprietà e provenienza	4
6	Formalità pregiudizievoli.....	4
7	Servitù.....	5
8	Disponibilità.....	6
9	Destinazione urbanistica	6
10	Il terreno in zona "B3"	6
11	Il terreno in zona "V"	7
12	Classificazione del PGRA	8
13	Stima del più probabile valore di mercato	8
14	Stima del valore di vendita forzata	9
15	Nota conclusiva.....	9
	Elenco allegati.....	10

RELAZIONE

1 Premessa

Il dott. Luca Gaiotti, in qualità di curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin di Motta di Livenza, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare il valore di vendita forzata del compendio immobiliare appreso all'attivo della procedura, del quale fa parte un terreno, in parte edificabile, in parte agricolo, situato nel comune di Brugnera (PN).

Successivamente al deposito della perizia di stima, compilata il 25.09.2024, il comune di Brugnera ha approvato la Variante n. 58 al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) che ha modificato parzialmente le destinazioni d'uso del terreno rendendo necessaria la presente integrazione alla perizia del 2024.

2 Ubicazione ed accessibilità

Si tratta di un terreno incolto, esteso 6.501 mq circa, avente giacitura piana e forma irregolare ma compatta, situato in posizione periferica, in fregio a Via Bandi, in località Maron di Sopra, distante 1,5 km circa dal centro di Brugnera. Il fondo è intercluso e, attualmente, è accessibile da Via Bandi attraverso un passo carraio che immette in proprietà di terzi.

3 Identificazione catastale

Il fondo è così censito al Catasto Terreni del comune di Brugnera: Foglio 21, Mappale 860, Seminativo, Classe 1, Ha. 0.65.01, Reddito Dominicale 80,58 €, Reddito Agrario 50,36 €.

4 Confini

Il fondo confina con Via Bandi e con i Mappali 858, 859, 26, 830, 632, 21, 661 e 662, salvo altri e/o variati.

5 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che alla società debitrice è intestata la piena proprietà del fondo sopradescritto che è ad essa pervenuta, in maggior consistenza, mediante atto di compravendita del 03.03.2008 rep. n. 123.708/25.461 del notaio Romano Jus di Pordenone, ivi trascritto il 26.03.2008 ai nn. 5082/3512.

6 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, fino alla data odierna, risulta che il fondo, assieme ad altri beni, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) iscrizione nn. 12359/1779 del 09.09.2013: ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 03.09.2013 rep. n. 61185/25667 del notaio Gaspare Gerardi di Pordenone:
 - a favore: Banca della Marca Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Orsago (TV), cod. fisc. 03669140265, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro: _____ ;
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - importo capitale 325.000,00 €, importo totale 487.500,00 €;
 - durata 5 anni;
- 2) iscrizione nn. 12618/2268 del 10.08.2022: ipoteca giudiziale derivante decreto ingiuntivo del 01.08.2022 rep. n. 1995/2022 del Tribunale di Treviso:
 - a favore: _____
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro: _____

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- importo capitale 28.938,00 €, importo totale 70.000,00 €;
- 3) iscrizione nn. 2485/311 del 17.02.2023: ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da atto del 16.02.2023 rep. n. 4257/11323 dell'Agenzia delle Entrate/Riscossione con sede in Roma cod. fisc. 13756881002:
- a favore: Agenzia delle Entrate/Riscossione con sede in Roma cod. fisc. 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro:
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - importo capitale 552.846,46 €, importo totale 1.105.692,92 €;
- 4) trascrizione nn. 5370/4137 del 17.04.2024: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 05.06.2023 rep. n. 84 del Tribunale di Treviso:
- a favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro: per la
quota di 1/1 del diritto di proprietà.

7 Servitù

Il fondo è intercluso, essendo raggiungibile da Via Bandi soltanto passando attraverso il cortile della casa confinante, insistente sul Mappale 23 del Foglio 21. Pur non avendo trovato alcuna servitù di passaggio trascritta, si evidenzia che l'interclusione si è creata all'inizio nel maggio 2021, quando il terreno, acquisito dalla società debitrice assieme alla casa, è stato frazionato ed ha perso l'accesso diretto su Via Bandi. Si ritiene pertanto che in seguito al frazionamento del 2021 il fondo abbia acquisito la servitù di passaggio attraverso il cortile della casa per destina-

zione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà richiedere al comune di Brugnera l'apertura di un nuovo accesso all'area edificabile direttamente da Via Bandi.

8 Disponibilità

Il fondo è libero da persone e cose.

9 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRG) vigente nel comune di Brugnera, dopo l'approvazione della Variante n. 58, individua una parte del fondo, estesa 3.650 mq circa, in zona omogenea "*B3 - di completamento estensiva*", ed il resto, ossia 2.851 mq circa, in zona omogenea "*V - di verde privato*". Si evidenzia che le dimensioni delle due aree derivano da misurazioni effettuate sulla cartografia del PRGC e quindi potrebbero variare, tanto in più, quanto in meno, senza che per questo spetti alcun indennizzo a favore dell'aggiudicatario che, se lo riterrà opportuno, prima di presentare un progetto al comune di Brugnera, potrà far eseguire un rilievo topografico del fondo per ottenere in tal modo la sua esatta consistenza.

10 Il terreno in zona "B3"

L'edificabilità in zona "B3" è disciplinata dall'art. 7 delle Norme di Attuazione (NdA): le destinazioni d'uso ammesse sono la residenziale e quelle con essa compatibili mentre i principali indici e parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

- altezza = 9 m;
- distanza dal confine = 5 m;
- distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante = 10 m;
- distanza dalla strada = 5 m;
- distanza della recinzione dall'asse stradale = 6,00 m;

- densità di unità immobiliari residenziali = 1 per ogni 300 mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria = 0,8 mc/mq;
- superficie per parcheggio stanziale = 1 mq ogni 100 mc ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare;
- superficie per parcheggio di relazione = 1 posto auto per ogni unità immobiliare residenziale, esterno alla recinzione;

Utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo e la densità massima di unità immobiliari residenziali, sul fondo si potrebbero costruire, per esempio, due gruppi di quattro case a schiera, aventi volume utile complessivo pari a 2.920 mc circa, corrispondente ad un volume vuoto per pieno di 3.924 mc circa. Ogni unità abitativa potrebbe avere due piani fuori terra, ognuno a pianta rettangolare con dimensioni pari a 8,76 m x 10,00 m: una schiera potrebbe essere posizionata parallelamente a Via Bandi, l'altra parallelamente al confine sud-ovest, a circa 30 m di distanza una dall'altra, con la possibilità di utilizzare lo spazio intermedio per organizzare la viabilità interna e dotare ogni casa a schiera di un giardino esclusivo.

In alternativa, se l'aggiudicatario non avesse l'intenzione di intraprendere una iniziativa immobiliare (costruire per vendere) potrebbe frazionare il fondo in cinque tre lotti da circa 730 mq cadauno e proporli a chi volesse acquistare un terreno per costruirsi una casa.

11 Il terreno in zona "V"

L'edificabilità in zona "V" è disciplinata dall'art. 19 delle NdA: le destinazioni d'uso ammesse sono molteplici ma sostanzialmente si riconducono a quelle di una zona agricola finalizzata alla coltivazione dei fondi.

12 Classificazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto delle Alpi Orientali non classifica il fondo né in zona a rischio idraulico né in zona a pericolosità idraulica.

13 Stima del più probabile valore di mercato

Si tratta di valutare un terreno di 6.501 mq circa, edificabile per 3.650 mq circa ed agricolo per i rimanenti 2.851 mq circa. Come si è detto il terreno edificabile, acquistato nel 2008, è rimasto inutilizzato fino al 2023, fatto, questo, che dimostra come la società fallita sia stata molto restia ad edificarlo, anche in parte.

Esso consentirebbe comunque di costruire uno o più edifici aventi volumetria complessiva, vuoto per pieno, di 3.924 mc circa: si tratta di una cubatura considerevole, che richiederebbe un investimento di circa 3.500.000,00 €, improponibile, per la situazione del mercato immobiliare di una località di secondaria importanza come Maron di Sopra. Si esclude pertanto che il terreno si presti ad un intervento di tipo speculativo (costruire per poi vendere il costruito) poiché i costi complessivi dell'operazione supererebbero il prezzo di vendita di quanto edificato, ammesso e non concesso, che il mercato immobiliare di una località come Maron di Sopra possa assorbire la volumetria in argomento, anche in tempi dilatati.

Escluso l'operatore speculativo non resta che il privato, ossia uno o più soggetti che, acquistato il terreno, ne sfruttino la capacità edificatoria per destinarlo alle proprie esigenze. Si ritiene quindi che il lotto edificabile possa essere proposto a non più di 30,00 €/mc mentre al restante terreno, di fatto agricolo, si attribuisce la quotazione di mercato dei fondi destinati a seminativo della zona, ossia 5,00 €/mq.

Operando in tal modo si ottiene:

• terreno edificabile	3.924 mc x 30,00 €/mc =	€ 117.720,00
• terreno agricolo	2.851 mq x 5,00 €/mq =	€ <u>14.255,00</u>
		€ <u>131.975,00</u>

14 Stima del valore di vendita forzata

In questo caso si reputa di deprezzare l'importo sopra determinato del 25% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come di seguito indicato:

$$V_{VF} = 131.975,00 \text{ €} \times (1 - 0,25) = 98.981,25 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 99.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata della piena proprietà del fondo situato a Maron di Sopra in Via Bandi.

15 Nota conclusiva

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto dal curatore si dimette il presente elaborato, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 11.02.2026

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



Elenco allegati

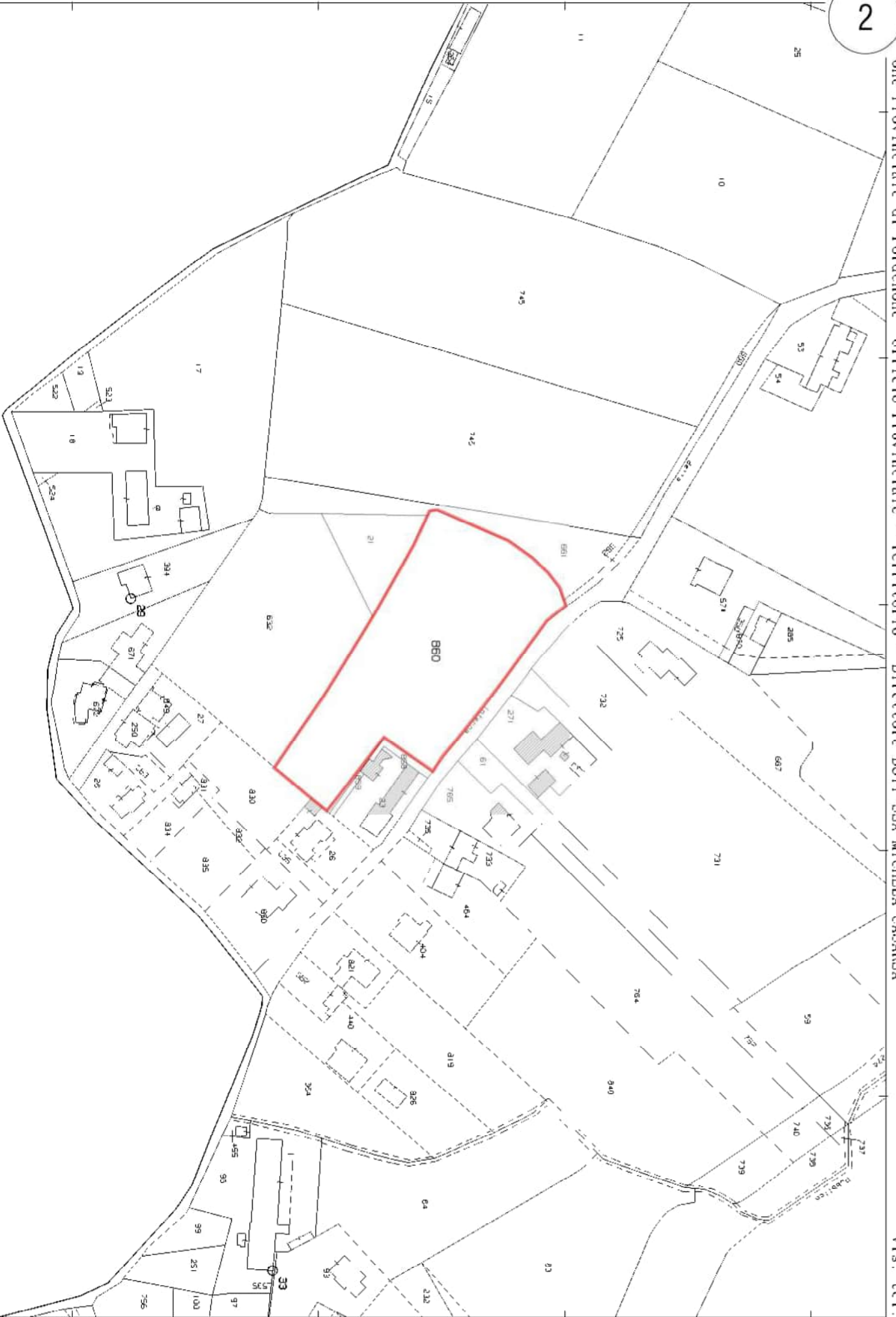
- 1) Ortofoto
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visura catastale
- 4) Titolo di provenienza
- 5) Certificato di destinazione urbanistica
- 6) Zonizzazione del Piano Regolatore Generale Comunale
- 7) Estratto delle Norme di Attuazione
- 8) Documentazione fotografica



N=300

E=-700

L Particella 860



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/02/2026

Dati della richiesta	Comune di BRUGNERA (Codice:B215) Provincia di PORDENONE
Catasto Terreni	Foglio: 21 Particella: 860

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 25/03/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	21	860	-	SEMINATIVO 1	65 01		Dominicale Euro 80,58	Agrario Euro 50,36	FRAZIONAMENTO del 25/03/2021 Pratica n. PN0017194 in atti dal 25/03/2021 presentato il 25/03/2021 (n. 17194.1/2021)
Numero notifica tavolare									Partita

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:857 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:859 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/03/2021

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRAZIONAMENTO del 25/03/2021 Pratica n. PN0017194 in atti dal 25/03/2021 presentato il 25/03/2021 (n. 17194.1/2021)			(1) Proprieta' 1/1

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	21	857	-	SEMINATIVO 1	65 30		Dominicale Euro 80,94	Agrario Euro 50,59	FRAZIONAMENTO del 27/01/2021 Pratica n. PN0004796 in atti dal 27/01/2021 presentato il 26/01/2021 (n. 4796.1/2021)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/02/2026

Numero notifica tavolare		Partita	
--------------------------	--	---------	--

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:22 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:858 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/01/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 25/03/2021
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 03/03/2008 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 123708 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3512.1/2008 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 26/03/2008		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito	Agrario
1	21	22		-	SEMINATIVO 1	66 65		Euro 82,61	Euro 51,63
Numero notifica tavolare									
Annotazioni									
di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITÀ DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO									
TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. PN0052320 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5317.1/2007)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito	Agrario
1	21	22		-	SEMIN ARBOR 2	66 65		Euro 75,73 L. 146.630	Euro 48,19 L. 93.310
Numero notifica tavolare									
Annotazioni									
di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITÀ DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO									
FRAZIONAMENTO del 23/09/1988 in atti dal 26/04/1994 T. M.4890/88 (n. 4890.1/1988)									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:526 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	21	22		-	SEMIN ARBOR	66 80		Dominicale L. 146.960	Agrario L. 93.520	Impianto meccanografico del 18/12/1984
Notifica				Partita		3949				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 27/01/2021
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 03/03/2008 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 123708 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3512.1/2008 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 26/03/2008			

Situazione degli intestati dal 04/01/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/5 fino al 03/03/2008
2			(1) Proprietà 1/5 fino al 03/03/2008
3			(1) Proprietà 1/5 fino al 03/03/2008
4			(1) Proprietà 1/5 fino al 03/03/2008
5			(1) Proprietà 1/5 fino al 03/03/2008
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/1997 - UR Sede PORDENONE (PN) Registrazione Volume 1063 n. 11 registrato in data 25/01/2008 - Voltura n. 727.1/2008 - Pratica n. PN0020228 in atti dal 30/01/2008			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 04/01/1997
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 18/12/1984			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Ufficio Provinciale di PORDENONE - Territorio

Data 08/03/2024 Ora 14:56:31

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 203101719 del 07/03/2024

Richiedente: B RTPRI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5082

Registro particolare n. 3512

Data di presentazione 26/03/2008

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

io sono certo, con il presente atto stipulano quanto segue. --
Art.1°) I signori

indivisa pari a $\frac{1}{5}$ (un quinto) e congiuntamente per l'intero, vendono, con tutte le garanzie di legge, alla società che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile sito -----

----- IN COMUNE DI BRUGNERA -----

fabbricato in cattivo stato di manutenzione, rimasto disabitato per oltre un decennio, con accesso da Via Bandi n.17 composto da abitazione sub.1 (uno), autorimessa sub.2 (due), corte sub.3 (tre) comune ai sub.1 e 2, con la relativa area di sedime e pertinenza della superficie catastale di mq 785 (settecentottantacinque) e con annesso altro terreno della superficie catastale di mq 6.665 (seimilaseicentosessantacinque) ricadente per mq 4.235 (quattromiladuecentotrentacinque) in zona V (di verde privato) e per mq 2.430 (duemilaquattrocentotrenta) in zona B3 (di completamento estensiva), il tutto confinante nell'insieme con Via Bandi, mapp. n.ri 26, 634, 632, 21 e 661, salvo altri. -----

Quanto in oggetto è così censito: -----

al Catasto Fabbricati di quel Comune al Foglio 21 -----

- mapp.n.23 sub.1, Via Bandi n.17, cat.A/3, cl.2, vani 13, RC Euro 772,10; -----

- mapp.n.23 sub.2, Via Bandi n.17, cat.C/6, cl.1, cons.mq.14, RC Euro 21,69; -----

- mapp.n.23 sub.3, corte comune ai subalterni 1 e 2; -----

al Catasto Terreni di quel Comune al Foglio 21 -----

- mapp.n. 23, ~~Ente~~ Urbano, Ha 0.07.85; -----

- mapp.n. 22, ~~Seminativo~~ 1, Ha 0.66.65, RDE 82,61 RAE 51,63; -

Totali Ha 0.74.50 -----

(ettari zero, are settantaquattro e centiare cinquanta). -----

Si precisa che il mapp.n. 22 Foglio 21 del C.T. in base al vigente P.R.G.C. ricade, parte in zona V (di verde privato), parte in zona B3 (di completamento estensiva). -----

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per successione legittima in morte di -----

----- apertasi il 4

gennaio 1997 a seguito di dichiarazione di morte presunta

dello stesso pronunciata dal Tribunale di Pordenone in data

14 novembre 2007, passata in giudicato in data 2 gennaio

2008; dichiarazione di successione n. 11 Vol. 1063, presenta-

ta all'Agenzia delle Entrate in data 25 gennaio 2008 non an-

cora trascritta; ed al defunto -----

----- in forza di:

atto di compravendita in data 4 giugno 1971 repertorio n. 245

del notaio Pietro Buscio già di Polcenigo, trascritto a Udine

il 19 giugno 1971 ai n.ri 14.808/13.058, quanto al mapp. 22

ed alla quota di $\frac{1}{2}$ (una metà) del fabbricato mapp.n. 23;

successione testamentaria in morte del padre -----

----- apertasi il 14 settembre 1975, testamento olografo pubblicato

con verbale in data 29 novembre 1975 repertorio n. 23.344/14.654 del Notaio Pierluigi Romagnoli già di Pordenone ivi trascritto il 10 dicembre 1975 ai n.ri 8044/7240, quanto alla residua quota di 1/2 (una metà) del fabbricato mapp.n. 23 e riunione di usufrutto in morte di

ceduta il 25 novembre 1987, titoli ai quali le parti fanno espresso riferimento per quanto concerne tutti i patti, clausole e condizioni ivi contenute, che devono intendersi come integralmente riportate e trascritte. -----

Art.2°) La presente compravendita viene fatta ed accettata a corpo con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni, accessori ed accessioni, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, noto alla parte acquirente. -----

Quest'ultima dichiara di avere visitato quanto compravenduto, di avere trovato il tutto di suo pieno gradimento e di non avere eccezioni o riserve da sollevare al riguardo. -----

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi anche per il trasferimento del possesso. -----

Art.3°) Le parti dichiarano di avere convenuto per la presente vendita il prezzo di Euro 235.000,00 (duecentotrentacinquemila virgola zero zero) di cui Euro 101.000,00 (centounomila virgola zero zero) per la casa, Euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero zero) per la parte di terreno ricadente in zona V (di verde privato) ed Euro 121.000,00 (centoventunomila virgola zero zero) per la parte di terreno ricadente in zona B3 (di completamento estensiva), somma che i venditori dichiarano di avere ricevuto in parti uguali tra loro dalla parte acquirente alla quale pertanto rilasciano ampia e liberatoria quietanza di saldo con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. -----

Art.4°) Ad ogni effetto di legge ed in particolare con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti del presente atto signori

quest'ultimo nella dichiarata qualità, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi degli articoli 3, 47 e 76 del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati: -----

* che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento: -----

- quanto ad Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n.

emesso in data 17 marzo 2007, all'ordine (per ragioni di praticità, con

il consenso di tutti i venditori)

- quanto ad Euro 35.000,00 (trentaci
ro) mediante assegno bancario non trasferibile

emesso in data 3 marzo 2008 a favore

- quanto ad Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero ze-
ro) mediante assegno bancario non trasferibile n.

emesso in data 3 marzo 2008 a favore

- quanto ad Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero ze-
ro) mediante assegno bancario non trasferibile n.

emesso in data 3 marzo 2008 a favore

- quanto ad Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero ze-
ro) mediante assegno bancario non trasferibile n.

emesso in data 3 marzo 2008 a favore

- quanto ad Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero ze-
ro) mediante assegno bancario non trasferibile n.

emesso in data 3 marzo 2008 a favore

* che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza
alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss.
c.c..

Art.5°) La parte venditrice presta tutte le garanzie di legge
e garantisce la piena ed assoluta proprietà e disponibilità
di quanto alienato e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri,
privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudici-
zievoli.

Art.6°) Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 6 giugno 2001
n.380 e delle norme di legge ivi richiamate e mantenute in
vigore, in particolare quelle della Legge 28 febbraio 1985,
n.47 e successive modificazioni e degli articoli 3, 47 e 76
del D.P.R. 445/2000, affermandosi consapevole delle conse-
guenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, la parte
venditrice signori

garantisce la commer-
ciabilità di quanto in oggetto e dichiara: -----

- che la costruzione del fabbricato oggetto della presente
vendita è iniziata anteriormente al primo settembre 1967; ----

- che successivamente il fabbricato è stato oggetto degli in-
terventi di cui ai seguenti provvedimenti urbanistici: licen-
za rilasciata in data 4 marzo 1969, pratica n.15/3/69; con-
cessione rilasciata in data 22 febbraio 1978 pratica
n.5/1/78; concessione rilasciata in data 11 settembre 1985
pratica n. 14/7/85 Prot. n. 7240 e concessione in data 25
marzo 1991 prot.n. 3533; -----

- che successivamente quanto venduto non è stato oggetto di
interventi edilizi o mutamenti di destinazione per i quali

sarebbe stata necessaria licenza, autorizzazione o concessione; -----

- che per quanto in oggetto non sono mai stati presi, nè sono in corso, provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 della legge 17 agosto 1942 n.1150, modificato dall'art.13 della legge 6 agosto 1967 n.765 per il caso di opere eseguite senza le licenze di costruzione o in base alla licenza annullata, e ai sensi del nono comma dell'art.15 della legge 28 gennaio 1977 n.10. -----

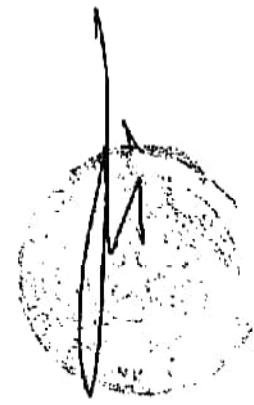
Ai sensi dell'articolo 18 della predetta legge 28 febbraio 1985 n.47 e sue modificazioni, si allega al presente atto sotto la lettera "A", in copia da me notaio certificata conforme, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brugnera in data 12 dicembre 2007 Prot. n. 21720, contenente le prescrizioni urbanistiche del terreno venduto, previa visione ed approvazione delle parti stesse e con dichiarazione della parte venditrice che dalla data di rilascio ad oggi non si sono verificate variazioni negli strumenti urbanistici. -----

Art.7°) Spese e tasse del presente atto sono assunte dalla parte acquirente. -----

Art.8°) La parte venditrice dichiara di essere a conoscenza di dover dare comunicazione entro quarantotto ore all'autorità di pubblica sicurezza competente della cessione in oggetto, ai sensi dell'art.12 del decreto-legge n.59/1978 convertito in legge n.191/1978. -----

Le parti che ne hanno i requisiti mi dispensano dalla lettura dell'allegato. -----

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai componenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono essendo le ore diciannove e minuti dieci, nei due fogli di cui consta, dattiloscritto da persona di mia fiducia in quattro pagine per intero e parte di questa quinta sin qui. -----



ALLEGATO "A" all'atto rep.n. 123.707 / 25.460

1/3

ALLEGATO "A" all'atto rep.n. 123.708 / 25.461

COMUNE DI BRUGNERA

Prot. n. 21720

Brugnera, 12 DIC. 2007

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta presentata in data 10.12.2007 protocollo n° 21720 presentata da

-Visti gli strumenti urbanistici comunali

-Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

CERTIFICA



Che - i terreni sotto specificati hanno la seguente destinazione urbanistica:

SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE - VARIANTE N. 30

L'area censita al Foglio 15 part. 253 ricade, secondo -ZTO-, parte in zona S (PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE), parte in zona V (DI VERDE PRIVATO) interessata da PP (PIANO PARTICOLAREGGIATO Z.I. DI MARON).

L'area censita al Foglio 15 part. 254 ricade, secondo -ZTO-, parte in zona S (PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE), parte in zona V (DI VERDE PRIVATO) interessata da PP (PIANO PARTICOLAREGGIATO Z.I. DI MARON).

L'area censita al Foglio 21 part. 55 ricade, secondo -ZTO-, in zona V (DI VERDE PRIVATO).

L'area censita al Foglio 21 part. 22 ricade, secondo -ZTO-, parte in zona V (DI VERDE PRIVATO), parte in zona B3 (DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA).

L'area censita al Foglio 21 part. 23 ricade, secondo -ZTO-, parte in zona B3 (DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA).

\\server1\lay\COM\REURBANISTICA\ahf\c21720.doc



**SECOI
ADOTTI**

**L'area
SERVIZI
interes**

**L'area
SERVIZI
interes**

**L'area
PRIVA**

**L'area
VERDI**



**SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE N. 38 -
ADOTTATA CON DELIBERA CONCILIARE N. 40 DEL 12.07.2007 -**

L'area censita al Foglio 15 part. 253 ricade, secondo -ZTO-, parte in zona S (PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE), parte in zona V (DI VERDE PRIVATO) interessata da PP (PIANO PARTICOLAREGGIATO Z.I. DI MARON).

L'area censita al Foglio 15 part. 254 ricade, secondo -ZTO-, parte in zona S (PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE), parte in zona V (DI VERDE PRIVATO) interessata da PP (PIANO PARTICOLAREGGIATO Z.I. DI MARON).

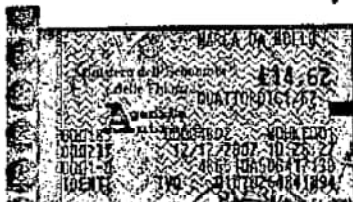
L'area censita al Foglio 21 part. 55 ricade, secondo -ZTO-, in zona V (DI VERDE PRIVATO).

L'area censita al Foglio 21 part. 22 ricade, secondo -ZTO-, parte in zona V (DI VERDE PRIVATO), parte in zona B3 (DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA).

L'area censita al Foglio 21 part. 23 ricade, secondo -ZTO-, parte in zona B3 (DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA).

Si rilascia la presente dichiarazione in carta Legale e per gli usi di cui l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Maurizio Verardo



file:///C:/Users/verardo/COMUNE/URBANISTICALoad/21720.doc

Via Villa Vardan, 2, 33070 Brugnera (PN) - c.f. 60065350931 - p.IVA 00275210938 - telefono 0434/16711 - fax 0434/24557
segretario.brugnera@eet.regione.fvg.it - www.comune.brugnera.pn.it

ART. 1. NORME GENERALI.

1. Il piano regolatore generale comunale (Prg):
 - a) disciplina l'uso e l'assetto del territorio comunale;
 - b) ha valore a tempo indeterminato;
 - c) è attuato mediante:
 - 1) intervento diretto (Id) in genere;
 - 2) piano regolatore particolareggiato (Prp):
 - 2.1) in area compresa in perimetro di Prp;
 - 2.2) per allevamento zootecnico a carattere industriale.

Restano salve le previsioni di cui all'art. 2 e le norme specifiche di zona.

2. Il Prg è costituito dagli elementi seguenti:

- a) strategia di piano;
- b) zonizzazione;
- c) norme di attuazione;
- d) obiettivi, strategie e limiti di flessibilità.

3. Presso le opere elencate in tab. 1, esistenti o previste, sono rispettati i limiti di distanza ivi indicati. Entro i limiti di distanza sono vietate le opere seguenti:

- a) nuova costruzione di edifici;
- b) integrazione di edifici se non mediante recupero di altri;
- c) opere altre specificatamente indicate.

Le opere sono però ammesse se previste da deroga e/o autorizzate dal soggetto competente, compatibilmente con le norme di settore.

4. Per parcheggio previsto da indice di zona:

- a) la superficie è calcolata sulla parte di opera oggetto di intervento;
- b) il numero di posti auto eventualmente non intero è arrotondato all'unità superiore;
- c) la distanza è misurata tra i punti più vicini delle aree di pertinenza funzionale delle opere;
- d) è vietato ridurre il parcheggio di un'opera altra a una misura inferiore alla minima prevista per nuova costruzione;
- e) è computabile lo spazio di distribuzione, manovra;
- f) non è computabile la superficie prevista pubblica o di uso pubblico da Prp, se non per servizi ed attrezzature collettive;
- g) l'uso può essere per autoveicoli, motoveicoli e cicli.

5. In opera avente destinazione d'uso non prevista specificatamente da norme di zona è vietato aumento:

- a) del numero di unità immobiliari;
- b) della superficie sia utile che di pavimento, se non in zone E e V;
- c) della superficie per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non in zone E e V alla distanza da zone A, B, C, I, O, S2, S3, S4 e S5 ivi prevista.

Resta salva l'applicazione di norme specifiche.

6. In assenza di indici specifici in zona per insediamenti l'edificazione è libera. Resta salvo l'obbligo di rispetto di destinazioni d'uso, indici altri, disposizioni particolari e norme altre.

7. Recintazione di fondi e colture agrarie costituiscono esercizio normale del diritto di proprietà, e sono libere. Resta salva l'applicazione di norme specifiche.

8. L'opera di interesse collettivo in zona diversa da S è vincolata a una valutazione del Comune circa la compatibilità con le destinazioni d'uso ivi previste e il contesto territoriale.

9. Il mutamento di destinazione d'uso anche senza opere rispetta comunque le destinazioni d'uso previste dalle norme di zona.

10. (Soppresso).

11. Resta salva l'applicazione di norme di settore.

12. Ove previsto un indice di fabbricabilità o rapporto di copertura pari a esistente + una quantità determinata, la quantità determinata può essere realizzata solo ove vi sia una quantità esistente.

NORMATIVA RELATIVA A -ZTO-

ART. 18. ZONA S - PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- S1. Per viabilità e trasporti:**
- a) parcheggio;
 - b) servizio stradale.
- S2. Per culto, vita associativa e cultura:**
- a) biblioteca;
 - b) centro civico e/o vita associativa;
 - c) culto;
 - d) ufficio amministrativo;
 - e) *protezione civile*.
- S3. Per istruzione:**
- a) asilo nido;
 - b) scuola materna;
 - c) scuola elementare;
 - d) scuola media inferiore;
 - e) scuola media superiore;
- S4. Per assistenza e sanità:**
- a) cimitero;
 - b) struttura sanitaria;
 - c) struttura residenziale per anziani.
- S5. Per verde, sport e spettacoli all'aperto:**
- a) verde elementare;
 - b) verde di quartiere;
 - c) sport e spettacoli all'aperto;
 - d) *(soppressa)*.
- S6. Per varie:**
- a) depuratore;
 - b) impianto di opera a rete;
 - c) magazzino;
 - d) servizio o attrezzatura per attività produttive.

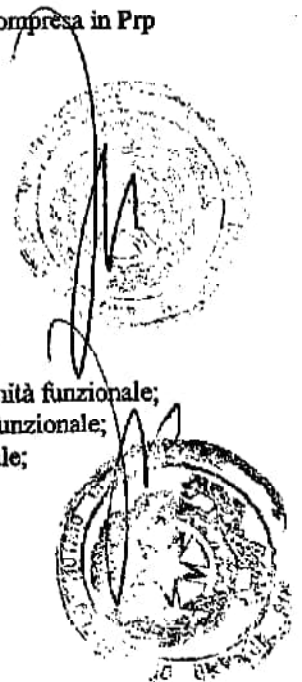
2. Sono ammesse anche:

- a) in zone S1b, S2b, S5 e S6d: opere per ristoro degli utenti, eccetto che in area compresa in Prp di iniziativa privata se non ivi espressamente previste;
- b) *(soppressa)*;
- c) in zone S tutte: percorsi ciclabili e pedonali.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza: m 10, o pari a esistente;
- b) rapporto di copertura:
 - 1) in genere: m^2/m^2 0,5, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale;
 - 2) in zona S1: m^2/m^2 0,4;
 - 3) in zone S3a, S3b e S3c: m^2/m^2 0,25, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale;
 - 4) in zone S5a e S5b: m^2/m^2 0,05, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale;
 - 5) in zona S5c: m^2/m^2 0,3, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale;
- c) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 400 di percorso, minima:
 - 1) per zona S5 di sport e spettacoli all'aperto: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
 - 2) per zone S2, S3 e S4 se non di cimitero, di Su:



- 2.1) per nuova costruzione o ampliamento:
 - 2.1.1) in genere: 80%;
 - 2.1.2) per scuola media superiore in via Galilei: 50%;
 - 2.2) per recupero:
 - 2.2.1) in genere: 40%;
 - 2.2.2) per scuola media superiore: 50%.
2. Per servizio stradale restano salve le previsioni di settore.

C) Disposizioni particolari.

1. In zona S contigua a zona A le opere sono armonizzate con quelle di zona A.
2. Le componenti naturali di pregio esistenti sono conservate o ricostituite.
3. I parcheggi sono dotati di opere di verde autoctono.
4. Le aree per servizi tecnologici sono normalmente circondate da barriere alberate preminentemente autoctone o da argini con alberi ed arbusti preminentemente autoctoni con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.
5. Le opere sono realizzate o gestite dal Comune o da enti, istituzioni riconosciute o privati convenzionati.
6. Le strutture di cimitero e depuratore sono mantenute entro il limite di impianto.
7. Servizi ed attrezzature collettive possono essere realizzate e gestite di iniziativa pubblica anche in assenza di Prp anche dove il Prp è previsto, se il perimetro di Prp comprende zone diverse e la superficie di zone diverse supera quella di zona S.

ART. 19. ZONA V - DI VERDE PRIVATO.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) esistente. In edificio residenziale o in complesso costituito da edificio residenziale e edificio agricolo dismesso o sottoutilizzato può essere ricavata una abitazione aggiuntiva, indipendente da funzionalità alla conduzione di fondi e alle esigenze di imprenditore agricolo a titolo principale, senza demolizione se non di parti accessorie. L'abitazione aggiuntiva può essere ricavata nell'edificio agricolo dismesso o sottoutilizzato se questo ha congiuntamente le caratteristiche seguenti:
 - 1) distanza da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba più di metri 150. Recupero e integrazione rispettano poi da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba una distanza minima di metri 150;
 - 2) un corpo principale di 2 o più piani, o struttura perimetrale preminentemente di pietra, sasso o mattone;
 - 3) se isolato rispetto a edificio residenziale: volume geometrico superiore a m³ 400;
 - b) ricettiva, senza demolizione se non di parti accessorie, per ricreazione di tipo sportivo o culturale o somministrazione di parti e bevande preminentemente tipiche locali;
 - c) (soppressa);
 - d) agricola, per le attività produttive seguenti:
 - 1) coltivazione di fondi, selvicoltura, floricoltura e vivaismo;
 - 2) agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica;
 - 3) vendita di prodotti aziendali, e altri strettamente strumentali o complementari;
 - e) di servizi ed accessori residenziali;
 - f) di verde, per protezione, arredo e ricreazione.
2. Sono ammesse anche:
 - a) attrezzature per ricreazione di tipo sportivo o culturale non costituenti volume, in area di pertinenza di edifici;
 - b) opere seguenti:
 - 1) manutenzione e sistemazione di strade, corsi d'acqua, argini e condutture;
 - 2) mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere;
 - 3) naturalizzazione territoriale;

- 4) percorsi ciclabili e pedonali, comprese opere accessorie o complementari;
- 5) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica e ricerca paleontologica e archeologica;
- 6) opere per osservazione di fauna selvatica o caccia, fino a m^3 30 e m^2 10 per ogni impianto;
- 7) opere per viabilità prevista;
- 8) demolizione di opere esistenti, se non specificatamente vietata.

Le opere di cui alle lettere a) e b) sono realizzate rispettose dell'ambiente e del paesaggio.

3. In caso di mutamento d'uso o subentro ad attività cessata è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe e per lavorazione del legno, se non di servizio.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza:

- 1) in genere: m 6, o pari a esistente;
- 2) a distanza da confine inferiore a m 5:
 - 2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente;
 - 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 6.

b) distanza da confine:

- 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
- 2) per servizi ed accessori: m 0. Le opere fruenti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte superiore a m 7,5;
- 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
- 4) in corrispondenza di edificio esistente in lotto contiguo a confine: m 0;

c) distanza da zona S: m 5, o pari a esistente. Resta salva la previsione di distanza maggiore di cui alla lettera d);

d) distanza da zone A, B, C, I, O, S2, S3, S4 e S5, in caso di costituzione, ampliamento, spostamento o mutamento d'uso o subentro ad attività cessata:

- 1) per uso produttivo di beni, in genere: m 10, o pari a esistente;
- 2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;
- 3) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;
- 4) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m

50;

5) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.
E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass;

e) indice di fabbricabilità fondiaria:

- 1) in genere: m^3/m^2 0,05, o pari a esistente + 25 m^3 per ogni unità funzionale;
- 2) per recupero e integrazione di opere esistenti:

2.1) per destinazione d'uso residenziale:

- 2.1.1) in genere: pari a esistente + 150 m^3 per ogni unità funzionale;
- 2.1.2) per edificio agricolo dismesso o sottoutilizzato riusato per destinazione

d'uso residenziale: pari a esistente + ottenibile da trasformazione in vani di spazi definiti da strutture perimetrali chiuse almeno da tre lati per più del 50% della facciata + 150 m^3 per ogni unità funzionale;

2.2) per destinazione d'uso artigianale produttiva: pari a esistente. Resta salva la previsione di cui alla sezione A), comma 3;

f) rapporto di copertura:

- 1) in genere: m^2/m^2 0,025, o pari a esistente + 12,5 m^2 per ogni unità funzionale;
- 2) per recupero e integrazione di opere esistenti:

2.1) per destinazione d'uso residenziale: pari a esistente + 75 m^2 per ogni unità

funzionale;

2.2) per destinazione d'uso artigianale produttiva: pari a esistente. Resta salva la

previsione di cui alla sezione A), comma 3;

g) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di

percorso, minima:

H	H2 H3	Commerciale prevista esistente
I		Direzionale
O		Mista
S	S1 S2 S3 S4 S5 S6	Per servizi ed attrezzature collettive per viabilità e trasporti per culto, vita associativa e cultura per istruzione per assistenza e sanità per verde, sport e spettacoli all'aperto per varie
V		Di verde privato

2. Nelle zone sono ammesse opere e usi direttamente corrispondenti al titolo delle destinazioni d'uso ivi elencate, e opere e usi strettamente strumentali o complementari. Resta salva l'applicazione di norme specifiche.

3. Un'opera funzionale a edificio esistente e il cui tipo è ammesso in due zone confinanti può essere realizzata anche nella zona diversa da quella dell'edificio, entro 30 m di distanza dal confine di zona.

ART 7. ZONA B3 - DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- albergniera e agrituristica. La destinazione d'uso alberghiera è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico;
- artigianale di servizio;
- commerciale al minuto;
- direzionale;
- opera di interesse collettivo;
- residenziale. Questa è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico, se non per recupero o integrazione fino a 150 m³ di unità funzionale residenziale esistente, senza aumento del numero di unità immobiliari residenziali, o dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri.

2. In caso di costituzione, *ampliamento*, *spostamento*, mutamento d'uso o subentro ad attività cessata:

- è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe e per lavorazione del legno, se non *artigianale* di servizio;
- se l'attività cessata è artigianale produttiva o industriale la destinazione d'uso artigianale produttiva o industriale è comunque vietata, se non per uso di mostra o ufficio.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- altezza:
 - in genere: m 9, o pari a esistente;

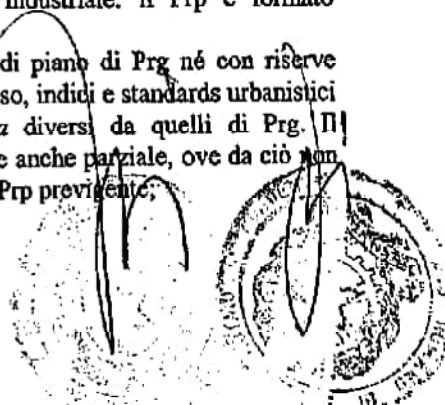
- 1) stanziale:
 - 1.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 addetti;
 - 1.2) per residenza: 1 m² per ogni 10 m³;
ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
- 2) di relazione: 1 posto auto per ogni 2 utenti.

C) Disposizioni particolari.

1. La recintazione di fondi è realizzata con siepe, opere metalliche o opere di ingegneria naturalistica. E' ammesso cordolo di altezza non superante metri 0,5, colorato scuro.

ART. 2. PIANO PARTICOLAREGGIATO.

1. Il Prp è formato per ambiti unitari corrispondenti a:
 - a) in genere: perimetro di Prp previsto;
 - b) per allevamento zootecnico a carattere industriale: area di opere e loro pertinenze.Restano salve le previsioni di cui al comma 2, e la possibilità di formare un Prp di iniziativa privata anche ove non espressamente previsto se proposto dall'unanimità dei proprietari, e un Prp unico per aree di Prp indicati distinti, armonizzandosi viabilità e servizi ed attrezzature collettive.
2. In area di Prp previgente valgono a tempo indeterminato le norme di attuazione e le indicazioni tipologiche, allineamenti e altre prescrizioni urbanistiche ivi previste. Resta salvo che:
 - a) il Prp previgente:
 - 1) se valido: può essere modificato mediante variante;
 - 2) se decaduto di validità:
 - 2.1) non può essere modificato mediante variante;
 - 2.2) può essere sostituito con Prp nuovo, nelle zone in cui il Prp è obbligatorio o se il Prp nuovo è formato di iniziativa unanime dei proprietari;
 - 3) se decaduto di validità dopo essere stato formato di iniziativa privata e le opere di urbanizzazione non sono state iniziate: è inapplicabile;
 - 4) può essere revocato motivatamente. Dopo la revoca sono applicate le altre previsioni di Prg, senza necessità di soppressione o modifica del perimetro di Prp previgente nel Prg. Dopo la revoca:
 - 4.1) il Prg è comunque attuato:
 - 4.1.1) mediante Prp nuovo:
 - 4.1.1.1) in zone A, C, D2, E4 I, H2 e I;
 - 4.1.1.2) per allevamento zootecnico a carattere industriale;
 - 4.1.1.3) in area comunque compresa in perimetro di Prp previsto;
 - 4.1.2) mediante intervento diretto in zone, per opere e in aree diverse da quelle di cui al punto 4.1.1);
 - 4.2) in assenza di perimetro di Prp previsto:
 - 4.2.1) in genere:
 - 4.2.1.1) se la revoca è totale: il Prp nuovo è formato per l'area di Prp previgente, limitatamente alle zone in cui il Prp è obbligatorio, senza necessità di modifica del perimetro di Prp nel Prg;
 - 4.2.1.2) se la revoca è parziale: il Prp nuovo è formato per l'area corrispondente alla parte revocata, limitatamente alle zone in cui il Prp è obbligatorio, senza necessità di modifica del perimetro di Prp nel Prg;
 - 4.2.2) per allevamento zootecnico a carattere industriale: il Prp è formato comunque per l'area di opere e loro pertinenze;
 - b) ove non contrastanti né con obiettivi, strategie e strategia di piano di Prg né con riserve regionali eventuali: Prp nuovo e variante possono mantenere destinazioni d'uso, indici e standards urbanistici previsti o applicati dal Prp previgente di iniziativa privata o pubblica diversi da quelli di Prg. Il mantenimento di destinazioni d'uso, indici e standards urbanistici può essere anche parziale, ove da ciò non derivi un incremento delle entità fabbricabili complessivamente previste dal Prp previgente;



c) Prp nuovo, variante e interventi diretti di iniziativa privata non possono comunque ridurre la quantità complessiva di spazi per servizi ed attrezzature collettive rispetto a Prp previgente di iniziativa privata;

d) il perimetro di Prp previsto ove presente vale per Prp nuovo e variante generale;

e) eventuali previsioni di Prg diverse da Prp previgente possono essere applicate direttamente dal Comune in ogni tempo ove concernenti servizi ed attrezzature collettive, viabilità, sicurezza geologico-idraulica, storia, arte, ambiente, igiene e sanità.

In caso di contrasto tra perimetro di Prp previgente riportato dal Prg e perimetro di Prp approvato o adottato vale per tutti i fini il perimetro di Prp approvato o adottato.

3. Le previsioni di cui al comma 2 per Prp previgente valgono anche per Prp approvato dopo l'adozione del Prg, variante 30. Dopo l'approvazione del Prp il perimetro di Prp previsto vale sia come perimetro di Prp previsto che come perimetro di Prp previgente.

4. Le zone S eventualmente previste dal Prg entro il perimetro di Prp di zona fabbricabile sono computabili per lo standard per servizi ed attrezzature collettive tipico di zona fabbricabile.

5. La convenzione per Prp può prevedere la gestione delle opere di urbanizzazione da parte di privati.

6. Il Prp può rettificare e integrare le previsioni grafiche del Prg per servizi ed attrezzature collettive, viabilità e acqua.

7. Il Prp può modificare motivatamente il Prg, rispettandone obiettivi, strategie e limiti di flessibilità. Le modifiche del Prg mediante Prp di iniziativa privata sono comunque rimesse alla valutazione del Comune. Il Prp modificante la zonizzazione di Prg è corredato di grafici indicanti la classificazione in zone e le simbologie eventuali delle aree oggetto di modifica, coerenti con la classificazione in zone e le simbologie del Prg vigente.

8. Il Comune può prescrivere la realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione circostanti l'ambito di Prp.

ART. 3. SUDDIVISIONE IN ZONE.

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle zone seguenti:

Zona	Sottozona	Tipo
A		Di interesse storico-artistico o ambientale di restauro
	A1	
	A2 (1)	di conservazione tipologica
	A3 (1)	di ristrutturazione
	A4 (1)	di demolizione con ricostruzione
	A5 (1)	di demolizione senza ricostruzione
	A6 (1)	libera edificabile
A7	libera inedificabile	
(1) da individuarsi mediante Prp		
B		Di completamento
	B1	tipica storica
	B2	intensiva
B3	estensiva	
C		Di espansione
D		Industriale
	D2	prevista
D3	esistente o in corso	
E		Agricola
	E4 E	di interesse agricolo-paesaggistico, esterna a Prp
	E4 I	di interesse agricolo-paesaggistico, interna a Prp
E6	di interesse agricolo	



- 2) a distanza da confine inferiore a m 5:
21) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente;
22) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 9.

E' ammessa comunque la sopraelevazione fino a m 1 oltre l'altezza esistente per adeguamento dell'altezza interna di piani esistenti, senza aumento del numero di piani;

- a1) densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 300 m², o pari a esistente;
- b) distanza da confine:
1) in genere: m 5, o pari a esistente;
2) per servizi ed accessori: m 0. Le opere fruenti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte superiore a m 7,5;
3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
4) in corrispondenza di edificio esistente in lotto contiguo a confine: m 0;
- c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
- d) distanza da strada:
1) in genere: m 5, o pari a esistente;
2) provinciale del Mobile: m 10, o pari a esistente;
- e) distanza da zona S: m 5, o pari a esistente;
- f) indice di fabbricabilità fondiaria: m³/m² 0,8, o pari a esistente + 150 m³ per ogni unità funzionale. L'area di rispetto di allevamento zootecnico non è computabile per l'indice di fabbricabilità per le destinazioni d'uso residenziale e alberghiera, se non dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri;
- g) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al minuto, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
1) stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
- 2) di relazione:
21) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
22) di Su artigianale: 10%;
23) di Sv commerciale al minuto: 60%;
24) di Su direzionale: 30%;
25) di Su di opera di interesse collettivo:
25.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;
25.2) per recupero: 40%;
- h) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m² 400, o pari a esistente.

C) Disposizioni particolari.

1. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche relative all'area di intervento.
2. La recintazione di fondi rispetta per la parte eventuale di muratura un'altezza massima di metri 1,4, se non per quanto necessario a realizzare e proteggere accesso.
3. In zona B3 laterale a strada provinciale esterna a centro abitato come delimitato ai sensi del codice della strada:
 - a) gli interventi edilizi superanti la manutenzione straordinaria sono subordinati all'adeguamento degli accessi esistenti alle norme previste dal codice della strada per accessi nuovi;
 - b) accessi carrai nuovi sono vietati se non per:
 - 1) servizio di edifici residenziali unifamiliari;
 - 2) spostamento, accorpamento o sdoppiamento per distinguere entrata e uscita di accessi esistenti.



1

Comune di Brugnera
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Base: Variante 30.

Aggiornamenti: Varianti 31, (32), (33), (34), (35), 36, (37).

(n): Variante non modificante questo elaborato.

arch. Giovanni Mauro



(Di assestamento)

COMUNE di BRUGNERA
Provincia di Pordenone

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE

CONSILIARE N. 40 DEL 12 LUG. 2007.

Testo coordinato

Il Sindaco

A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. Mauro".



Il Segretario

A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. Mauro".

NORME DI ATTUAZIONE

Allegata: Legenda di zonizzazione

ART. 18. ZONA S - PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

S1. Per viabilità e trasporti:

- a) parcheggio;
- b) servizio stradale.

S2. Per culto, vita associativa e cultura:

- a) biblioteca;
- b) centro civico e/o vita associativa;
- c) culto;
- d) ufficio amministrativo;
- e) *protezione civile.*

S3. Per istruzione:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola elementare;
- d) scuola media inferiore;
- e) scuola media superiore;

S4. Per assistenza e sanità:

- a) cimitero;
- b) struttura sanitaria;
- c) struttura residenziale per anziani.

S5. Per verde, sport e spettacoli all'aperto:

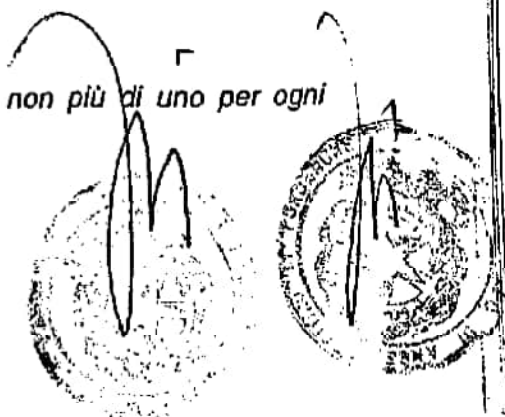
- a) verde elementare;
- b) verde di quartiere;
- c) sport e spettacoli all'aperto;
- d) *(soppressa).*

S6. Per varie:

- a) depuratore;
- b) impianto di opera a rete;
- c) magazzino;
- d) servizio o attrezzatura per attività produttive.

2. Sono ammesse anche, *in tutte le zone S:*

- a) opere per ristoro degli utenti, eccetto che in area compresa in Prp di iniziativa privata se non ivi espressamente previste;
- b) *opere per vita associativa;*
- c) percorsi ciclabili e pedonali;
- d) *viabilità;*
- e) *alloggio per il personale o la custodia, non più di uno per ogni unità o area funzionale;*
- f) *raccolta differenziata di rifiuti.*



3. Ove previste percentuali: le destinazioni d'uso rispettano queste percentuali come superficie di ciascuna rispetto alla superficie totale dell'ambito di zona S. Sono ammessi scostamenti motivati, mantenendosi comunque le destinazioni d'uso tutte e rispettandosi gli standards urbanistici regionali.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza: m 10, o pari a esistente;
- b) rapporto di copertura:
 - 1) in genere: m^2/m^2 0,5, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale;
 - 2) in zona S1: m^2/m^2 0,4;
 - 3) in zona S3c: m^2/m^2 0,25, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale;
 - 4) in zone S5a e S5b: m^2/m^2 0,05, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale;
 - 5) in zona S5c: m^2/m^2 0,3, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale;
- c) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 400 di percorso, minima:
 - 1) per zona S5 di sport e spettacoli all'aperto: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
 - 2) per zone S2, S3 e S4, di Su:
 - 2.1) per nuova costruzione o ampliamento:
 - 2.1.1) in genere: 80%;
 - 2.1.2) per scuola media superiore in via Galilei: 50%;
 - 2.2) per recupero:
 - 2.2.1) in genere: 40%;
 - 2.2.2) per scuola media superiore: 50%;
- d) superficie scoperta alberata, in aggiunta a quella di parcheggio, minima: 50% della superficie coperta di edifici, escluso, per dimostrata impossibilità, che in area edificata o urbanizzata o in caso di utilizzo di edifici esistenti.

2. Per servizio stradale restano salve le previsioni di settore.

C) Disposizioni particolari.

1. In zona S contigua a zona A le opere sono armonizzate con quelle di zona A.

2. Le componenti naturali di pregio esistenti sono conservate o ricostituite.

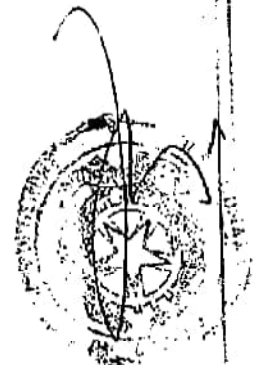
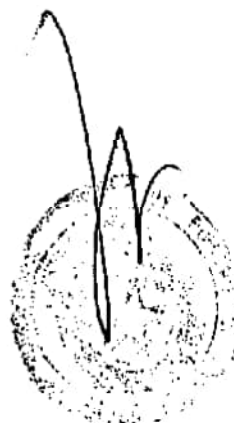
3. I parcheggi sono dotati di opere di verde autoctono.

4. Le aree per servizi tecnologici sono normalmente circondate da barriere alberate preminentemente autoctone o da argini con alberi ed arbusti preminentemente autoctoni con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore. *Per impianti per la telefonia mobile e ponti radio vale il piano di settore.*

5. Le opere sono realizzate o gestite dal Comune o da enti *pubblici* *altri*, istituzioni riconosciute o privati convenzionati.

6. Le strutture di cimitero e depuratore sono mantenute entro il limite di impianto.

7. Servizi ed attrezzature collettive possono essere realizzate e gestite di iniziativa pubblica anche in assenza di Prp anche dove il Prp è previsto, se il perimetro di Prp comprende zone diverse e la superficie di zone diverse supera quella di zona S.



ART. 19. ZONA V - DI VERDE PRIVATO.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

a) *esistente. In edificio residenziale o in complesso costituito da edificio residenziale e edificio agricolo dismesso o sottoutilizzato può essere ricavata una abitazione aggiuntiva, indipendente da funzionalità alla conduzione di fondi e da requisiti soggettivi dell'utilizzatore, senza demolizione se non di parti accessorie. L'abitazione aggiuntiva può essere ricavata nell'edificio agricolo dismesso o sottoutilizzato se questo ha congiuntamente le caratteristiche seguenti:*

1) *distanza da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba più di metri 150. Recupero e integrazione rispettano poi da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba una distanza minima di metri 150;*

2) *un corpo principale di 2 o più piani, o struttura perimetrale preminentemente di pietra, sasso o mattone;*

3) *se isolato rispetto a edificio residenziale: volume geometrico superiore a m³ 400;*

b) *ricettiva, senza demolizione se non di parti accessorie, per ricreazione di tipo sportivo o culturale e somministrazione di parti e bevande preminentemente tipiche locali;*

c) *(soppressa);*

d) *agricola, per le attività produttive seguenti:*

1) *coltivazione di fondi, selvicoltura, floricoltura e vivaismo;*

2) *agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione*

specificata;

3) *vendita di prodotti aziendali, e altri strettamente strumentali o complementari;*

e) *di servizi ed accessori residenziali;*

f) *di verde, per protezione, arredo e ricreazione.*

2. Sono ammesse anche:

a) *attrezzature per ricreazione di tipo sportivo o culturale non costituenti volume, in area di pertinenza di edifici;*

b) *opere seguenti:*

1) *manutenzione e sistemazione di strade, corsi d'acqua, argini e condutture. L'opera comprende anche rettifica, ove necessaria per motivi di sicurezza, funzionalità o igiene pubblica;*

2) *mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere;*

3) *naturalizzazione territoriale;*

4) *percorsi ciclabili e pedonali, comprese opere accessorie o complementari;*

5) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica e ricerca paleontologica e archeologica;

6) opere per osservazione di fauna selvatica o caccia, fino a m³ 30 e m² 10 per ogni impianto;

7) opere per viabilità prevista;

8) *(soppresso)*;

9) *ripristino di terreni alterati da frana o inondazione.*

Le opere di cui alle lettere a) e b) sono realizzate rispettose dell'ambiente e del paesaggio.

3. In caso di mutamento d'uso o subentro ad attività cessata è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe e per lavorazione del legno, se non di servizio.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza:

1) in genere: m 6, o pari a esistente + m 0,5;

2) a distanza da confine inferiore a m 5:

2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 0,5;

2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 6;

b) distanza da confine:

1) in genere: m 5, o pari a esistente;

2) per servizi ed accessori: m 0. Le opere di nuova costruzione fruente di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;

3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;

4) in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo a confine: m 0;

b1) distanza da strada, per nuova costruzione e ampliamento:

1) in centro abitato: m 5, o pari a esistente;

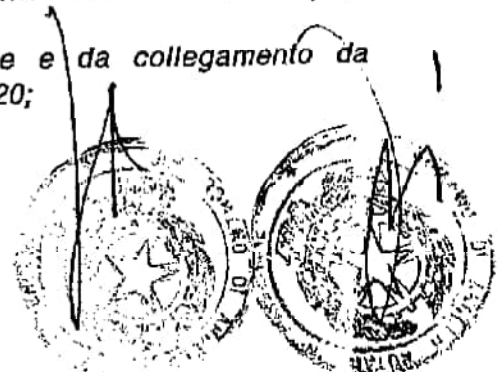
2) fuori dal centro abitato:

2.1) autostrada: m 60;

2.2) Sp del Mobile e collegamento da autostrada a Sp di Sacile: m 30;

2.3) Sp diversa da del Mobile e da collegamento da autostrada a Sp di Sacile, e strada comunale: m 20;

2.4) vicinale: m 10;



2.5) in corrispondenza di incroci e biforcazioni la distanza è incrementata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio della distanza, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge;

b2) distanza da strada di serre mobili per produzione diretta dal terreno: m 10;

b3) distanza di recintazione da asse stradale: m 6,5;

c) distanza da zona S: m 5, o pari a esistente. Resta salva la previsione di distanza maggiore di cui alla lettera d);

d) distanza da zone A, B, C, I, O, S2, S3, S4 e S5, in caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso:

1) per uso produttivo di beni, in genere: m 10, o pari a esistente;
2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;

3) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;

4) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;

5) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.

E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass;

e) indice di fabbricabilità fondiaria:

1) in genere: m^3/m^2 0,05, o pari a esistente + 25 m^3 per ogni unità funzionale. Ai fini di verifica del volume edificabile sono assunti a base di calcolo tutti i fondi in zone E in disponibilità del richiedente, anche se non adiacenti all'area delle opere, purché funzionalmente contigui. Sono funzionalmente contigui i fondi distanti dall'opera non più di 2 km di percorso;

2) per recupero e integrazione di opere esistenti:

2.1) per destinazione d'uso residenziale:

2.1.1) in genere: pari a esistente + 150 m^3 per ogni unità funzionale;

2.1.2) per recupero e integrazione di residenza esistente o per ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da edificio residenziale e edificio agricolo dismesso o sottoutilizzato: pari a esistente del complesso + 150 m^3 per il complesso;

2.2) per destinazione d'uso artigianale produttiva: pari a esistente. Resta salva la previsione di cui alla sezione A), comma 3;

f) rapporto di copertura:

1) in genere: m^2/m^2 0,025, o pari a esistente + 12,5 m^2 per ogni unità funzionale;

2) per recupero e integrazione di opere esistenti:

2.1) per residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da edificio residenziale e edificio agricolo dismesso o sottoutilizzato: pari a esistente del complesso + 75 m² per il complesso;

2.2) per destinazione d'uso artigianale produttiva: pari a esistente. Resta salva la previsione di cui alla sezione A), comma 3;

g) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale:

1.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 addetti;

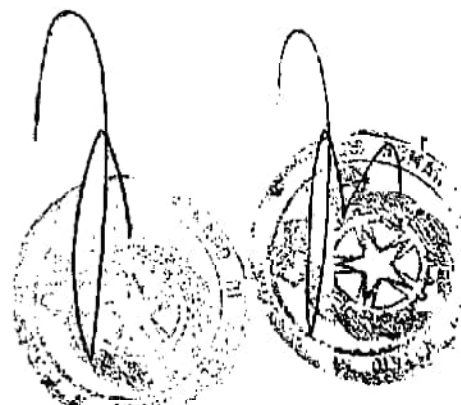
1.2) per residenza: 1 m² per ogni 10 m³;

ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;

2) di relazione: 1 posto auto per ogni 2 utenti.

C) Disposizioni particolari.

1. La recintazione di fondi è realizzata con siepe, opere metalliche o opere di ingegneria naturalistica. E' ammesso cordolo di altezza non superante metri 0,5, colorato scuro.



ART 7. ZONA B3 - DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
a) alberghiera e agrituristica. La destinazione d'uso alberghiera è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico;

b) artigianale di servizio;

c) commerciale al minuto;

d) direzionale;

e) opera di interesse collettivo;

f) residenziale. Questa è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico, se non per recupero o integrazione fino a 150 m³ di unità funzionale residenziale esistente, *senza aumento del numero di unità immobiliari residenziali*, o dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri.

2. In caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso:

a) è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe e per lavorazione del legno, se non *artigianale di servizio*;

b) se l'attività cessata è artigianale produttiva o industriale la destinazione d'uso artigianale produttiva o industriale è comunque vietata, se non per uso di mostra o ufficio.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza:

1) in genere: m 9, o pari a esistente + m 0,5;

2) a distanza da confine inferiore a m 5:

2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 0,5;

2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 9;

a1) *densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 300 m², o pari a esistente*;

b) distanza da confine:

1) in genere: m 5, o pari a esistente;

2) per servizi ed accessori: m 0. Le opere di nuova costruzione fruente di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non

possono avere alcun fronte *distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;*

3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;

4) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;

c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;

d) distanza da strada:

1) in genere: m 5, o pari a esistente;

2) provinciale del Mobile: m 10, o pari a esistente;

e) distanza da zona S: m 5, o pari a esistente;

f) indice di fabbricabilità fondiaria: m^3/m^2 0,8, o pari a esistente + 150 m^3 per ogni unità funzionale.

Nel caso di cessione gratuita al Comune per opera di urbanizzazione di area classificata fabbricabile: l'indice è da considerarsi aumentato fino a compensare in termini di volume l'esclusione dalla superficie fondiaria dell'area ceduta;

g) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, *per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al minuto a commerciale al minuto*, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3 , ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori. *Per residenza almeno 1 dei 2 posti auto è realizzato a livello di terreno;*

2) di relazione:

2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2.2) di Su artigianale: 10%;

2.3) di Sv commerciale al minuto: 60%;

2.4) di Su direzionale: 30%;

2.5) di Su di opera di interesse collettivo:

2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;

2.5.2) per recupero: 40%;

h) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m^2 400, o pari a esistente.

2. L'indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura di cui al comma 1 sono maggiorati:

a) per recupero mediante opere superanti la manutenzione straordinaria di opera dichiarata inabitabile o inagibile: 10% dell'opera inabitabile o inagibile;



b) per dismissione di industria insalubre di prima classe esistente in zona residenziale: 10% dell'industria dismessa;

c) per realizzazione di interventi che valutati secondo il Protocollo Itaca per qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità dell'ambiente interno e qualità del servizio presentino un punteggio complessivamente positivo per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: percentuale doppia del punteggio del progetto, e comunque non superiore al 10%. Il calcolo del punteggio è dimostrato e autocertificato. Resta salva la possibilità del Comune di controllo del calcolo del punteggio;

d) per demolizione e ricostruzione eventuale in un corpo unico di opere per servizi ed accessori non vincolate a conservazione separate: di una misura pari al 50% delle opere demolite. Le opere per servizi ed accessori successive sono ammesse solo se unite ad altre, anche mediante portico;

e) per imboschimento di terreno di seminativi esistenti: 1 m³ l'indice di fabbricabilità fondiaria e 0,33 m² il rapporto di copertura per ogni 20 m² di imboschimento. Il bosco può avere radure e stagni;

f) per realizzazione di opera alberghiera per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%;

g) per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%.

Le maggiorazioni:

a1) sono cumulabili fino a una percentuale massima complessiva del 30% rispetto all'indice già previsto;

a2) non sono ammesse oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria di m³/m² 4, se non in Prp;

a3) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano.

C) Disposizioni particolari.

1. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche relative all'area di intervento.

2. La recintazione di fondi rispetta per la parte eventuale di muratura un'altezza massima di metri 1,4, se non per quanto necessario a realizzare e proteggere accesso.

3. In zona B3 laterale a strada provinciale esterna a centro abitato come delimitato ai sensi del codice della strada:

a) gli interventi edilizi superanti la manutenzione straordinaria sono subordinati all'adeguamento degli accessi esistenti alle norme previste dal codice della strada per accessi nuovi;

b) accessi carrai nuovi sono vietati se non per:

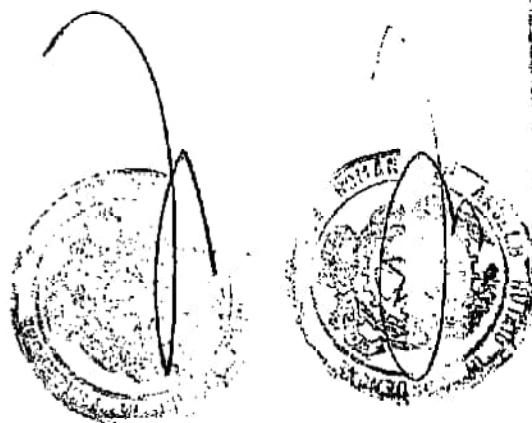
1) servizio di edifici residenziali unifamiliari;



2) spostamento, accorpamento o sdoppiamento per distinguere entrata e uscita di accessi esistenti.

4. Sono vietati cartelli pubblicitari di dimensione superiore a m² 1.

5. Il Prp di Maron, area di via IV Novembre, prevede tra l'altro ricomposizione dei volumi esistenti, mediante sostituzione o evoluzione di quelli incongrui con la storicità del luogo verso forme, dimensioni e funzioni congrue con l'importanza e il carattere di centro città da assegnarsi al luogo.



ART. 2. PIANO PARTICOLAREGGIATO.

1. Il Prp é formato per ambiti unitari corrispondenti a:

- a) in genere: perimetro di Prp previsto;
- b) per allevamento zootecnico a carattere industriale: area di opere e loro pertinenze.

Restano salve le previsioni di cui al comma 2, *le norme specifiche di zona* e la possibilità di formare un Prp di iniziativa privata anche ove non espressamente previsto se proposto dall'unanimità dei proprietari, e un Prp unico per aree di Prp indicati distinti, armonizzandosi viabilità e servizi ed attrezzature collettive.

2. In area di Prp previgente valgono a tempo indeterminato le norme di attuazione e le indicazioni tipologiche, allineamenti e altre prescrizioni urbanistiche ivi previste. Resta salvo che:

a) il Prp previgente:

- 1) se valido: può essere modificato mediante variante;
- 2) se decaduto di validità:

2.1) non può essere modificato mediante variante;

2.2) può essere sostituito con Prp nuovo, nelle zone in cui il Prp è obbligatorio o se il Prp nuovo è formato di iniziativa unanime dei proprietari;

3) se decaduto di validità dopo essere stato formato di iniziativa privata e le opere di urbanizzazione non sono state iniziate: è inapplicabile;

4) può essere revocato motivatamente. Dopo la revoca sono applicate le altre previsioni di Prg, senza necessità di soppressione o modifica del perimetro di Prp previgente nel Prg. Dopo la revoca:

4.1) il Prg è comunque attuato:

4.1.1) mediante Prp nuovo:

4.1.1.1) in zone A, C, D2, E4 I, H2 e I;

4.1.1.2) per allevamento zootecnico a carattere industriale;

4.1.1.3) in area comunque compresa in perimetro di Prp previsto;

4.1.2) mediante intervento diretto in zone, per opere e in aree diverse da quelle di cui al punto 4.1.1);

4.2) in assenza di perimetro di Prp previsto:

4.2.1) in genere:

4.2.1.1) se la revoca è totale: il Prp nuovo è formato per l'area di Prp previgente, limitatamente alle zone o aree in cui il Prp è obbligatorio, senza necessità di modifica del perimetro di Prp *previgente* nel Prg;

4.2.1.2) se la revoca è parziale: il Prp nuovo è formato per l'area corrispondente alla parte revocata, limitatamente alle zone o aree in cui il Prp è obbligatorio, senza necessità di modifica del perimetro di Prp *previgente* nel Prg;

4.2.2) per allevamento zootecnico a carattere industriale: il Prp è formato comunque per l'area di opere e loro pertinenze;

b) ove non contrastanti né con obiettivi, strategie e strategia di piano di Prg né con riserve regionali eventuali: Prp nuovo e variante possono mantenere destinazioni d'uso, indici e standards urbanistici previsti o applicati dal Prp *previgente* di iniziativa privata o *pubblica* diversi da quelli di Prg. Il mantenimento di destinazioni d'uso, indici e standards urbanistici può essere anche parziale, ove da ciò non derivi un incremento delle entità fabbricabili complessivamente previste dal Prp *previgente*;

c) Prp nuovo, variante e interventi diretti di iniziativa privata non possono comunque ridurre la quantità complessiva di spazi per servizi ed attrezzature collettive rispetto a Prp *previgente* di iniziativa privata, *se non per adeguamento a previsioni varie specifiche del Prg, eventualmente con modifiche rispettanti i limiti di flessibilità*;

d) il perimetro di Prp previsto ove presente vale per Prp nuovo e variante generale;

e) eventuali previsioni di Prg diverse da Prp *previgente* possono essere applicate direttamente dal Comune in ogni tempo ove concernenti servizi ed attrezzature collettive, viabilità, sicurezza geologico-idraulica, storia, arte, ambiente, igiene e sanità, *impianti per la telefonia mobile e ponti radio*;

f) *se non previsto diversamente nel Prp previgente: per indici edilizi ed urbanistici valgono le definizioni del Prg vigente al momento della formazione del titolo per realizzazione di opere.*

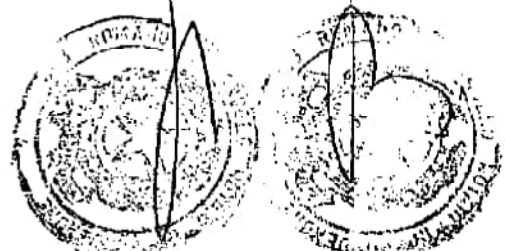
In caso di contrasto tra perimetro di Prp *previgente* riportato dal Prg e perimetro di Prp approvato o adottato vale per tutti i fini il perimetro di Prp approvato o adottato.

3. Le previsioni di cui al comma 2 per Prp *previgente* valgono anche per Prp approvato dopo l'adozione del Prg, variante 30. Dopo l'approvazione del Prp il perimetro di Prp previsto vale sia come perimetro di Prp previsto che come perimetro di Prp *previgente*.

4. Le zone S eventualmente previste dal Prg entro il perimetro di Prp di zona fabbricabile sono computabili per lo standard per servizi ed attrezzature collettive tipico di zona fabbricabile.

5. La convenzione per Prp può prevedere *la gestione delle opere di urbanizzazione da parte di privati.*

6. Il Prp può rettificare, *integrare e inserire previsioni per servizi ed attrezzature collettive, viabilità e acqua.*



7. Il Prp può modificare motivatamente il Prg, rispettandone obiettivi, strategie e limiti di flessibilità. Le modifiche del Prg mediante Prp di iniziativa privata sono comunque rimesse alla valutazione del Comune. Il Prp modificante la zonizzazione di Prg è corredato di grafici indicanti la classificazione in zone e le simbologie eventuali delle aree oggetto di modifica, coerenti con la classificazione in zone e le simbologie del Prg vigente. *L'inserimento eventuale di simbologia di Prp previgente anche sostitutiva senza modifiche di perimetro di Prp previsto non costituisce modifica del Prg. La soppressione eventuale di simbologia di Prp previgente rispetto a Prp revocato non costituisce modifica del Prg.*

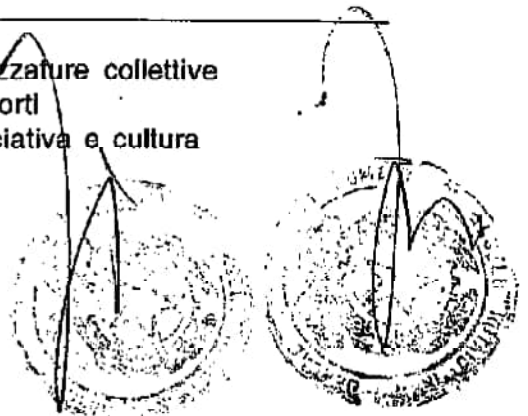
8. Il Comune può prescrivere la realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione circostanti l'ambito di Prp.



ART. 3. SUDDIVISIONE IN ZONE.

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle zone seguenti:

Zona	Sottozona	Tipo
A	A1	Di interesse storico-artistico o ambientale di restauro
	A2 (1)	di conservazione tipologica
	A3 (1)	di ristrutturazione
	A4 (1)	di demolizione con ricostruzione
	A5 (1)	di demolizione senza ricostruzione
	A6 (1)	libera edificabile
	A7	libera inedificabile
<i>(1) da individuarsi mediante Prp</i>		
B	B1	Di completamento tipica storica
	B2	intensiva
	B3	estensiva
C		Di espansione
D	D2	Industriale prevista
	D3	esistente o in corso
E	E4 E	Agricola di interesse agricolo-paesaggistico, esterna a Prp
	E4 I	di interesse agricolo-paesaggistico, interna a Prp
	E6	di interesse agricolo
H	H2	Commerciale prevista
	H3	esistente
I		Direzionale
O		Mista
S	S1	Per servizi ed attrezzature collettive per viabilità e trasporti
	S2	per culto, vita associativa e cultura
	S3	per istruzione



S4	per assistenza e sanità
S5	per verde, sport e spettacoli all'aperto
S6	per varie
V	Di verde privato

2. Nelle zone sono ammesse opere e usi direttamente corrispondenti al titolo delle destinazioni d'uso ivi elencate, e opere e usi strettamente strumentali o complementari. Resta salva l'applicazione di norme specifiche.



3. Un'opera funzionale a edificio esistente e il cui tipo è ammesso in due zone diverse può essere realizzata anche nella zona diversa da quella dell'edificio esistente, alla distanza massima di metri 30 dal confine di zona dell'edificio esistente. L'opera rispetta comunque gli indici e le disposizioni particolari della zona in cui è realizzata.



COPIA CONFORME



La presente copia, composta di 14 fogli su 28 facciate, è conforme all'allegato "A" all'atto a rogito del Dr. Romano Jus Notaio in Pordenone in data 3 marzo 2008 rep.n. 123.707/25.460, in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini.

Pordenone, li 3 (tre) marzo 2008 (duemilaotto).

Copia conforme all' originale riunito
delle firme prescritte dalla Legge che
si rilascia per la trascrizione
Pordenone li 10 MAR 2008

✓





Brugnera, 8 ottobre 2025
Rif. Prot. n. 16520_A
CDU_50_2025

**ASSOLVIMENTO
IMPOSTA DI BOLLO**
€ 16,00
n° 01240859235363
di data 14/06/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta pervenuta a mezzo PEC in data 07/10/2025, protocollata al n. 16520_A, presentata dal **inq. BORTOLIN PIERO** per conto del **dott. LUCA GAIOTTI**, in qualità di **CURATORE della Liquidazione Giudiziale** relativa al bene immobile oggetto del presente certificato;
Visti gli strumenti urbanistici comunali, l'art. 34 della L.R. n. 19/2009 e l'art. 30 del DPR 380/2001;

SI CERTIFICA

che a norma del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, **Variante n. 54** al PRGC in vigore, adottata con delibera consiliare n. 23 in data 30/4/2019, approvata con delibera consiliare n. 43 del 2/10/2019, pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 23/10/2019 ed entrata in vigore il 24/10/2019, i terreni sotto specificati hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio	Particella	Zona Omogenea	DESTINAZIONE prevista dal Piano Regolatore Generale e n° articolo di riferimento su Norme Tecniche di Attuazione	Vincolo d.lgs. 42/2004	Vincolo P.G.R.A.	Altri vincoli da PRGC
21	860	V + B3	V "di verde privato" (vedi art. 19) + porzione in zona B3 "di completamento, estensiva" (vedi art. 7)	NO	NO	NO

Oltre alla cartografia del PRGC vigente, si allega quella relativa alla **Variante n. 58**, adottata con deliberazione consiliare n. 29 del 29/07/2025, attualmente in fase di adozione. Si precisa che, per le aree interessate dal Certificato di Destinazione Urbanistica, sono previste alcune variazioni e che vengono **riportate nella tabella di seguito**.

Foglio	Particella	Zona Omogenea	DESTINAZIONE prevista dal Piano Regolatore Generale e n° articolo di riferimento su Norme Tecniche di Attuazione	Vincolo d.lgs. 42/2004	Vincolo P.G.R.A.	Altri vincoli da PRGC
21	860	B3 + V	B3 "di completamento, estensiva" (vedi art. 7) + porzione in zona V "di verde privato" (vedi art. 19)	NO	NO	NO

La normativa della zonizzazione, di cui sono riportati gli articoli, è disponibile sul sito istituzionale www.comune.brugnera.pn.it, alla sezione Home / Documenti e dati / Documenti tecnici di supporto / VARIANTE 54 al P.R.G.C. – determinazione riguardo alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.) – APPROVATA, oppure tramite il link [Piano Regolatore Generale Comunale](#). Si precisa che, rispetto alla Variante 54, la Variante 58 non modifica la normativa di zonizzazione, che pertanto rimane invariata.

Il presente certificato viene rilasciato in carta legale per gli usi di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il presente certificato conserva validità per un anno, se non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Ai sensi dell'art. 63-ter della L.R. 5/2007, gli strumenti urbanistici generali adottati sono soggetti a regime di salvaguardia. Per tale motivo il certificato riporta entrambe le cartografie – vigente e adottata – a garanzia di completezza e trasparenza.



Il responsabile dell'Area
Gestione del Territorio
arch. Marco Polles



Figura 1 - Estratto del P.R.G.C. – Variante 54 (vigente)

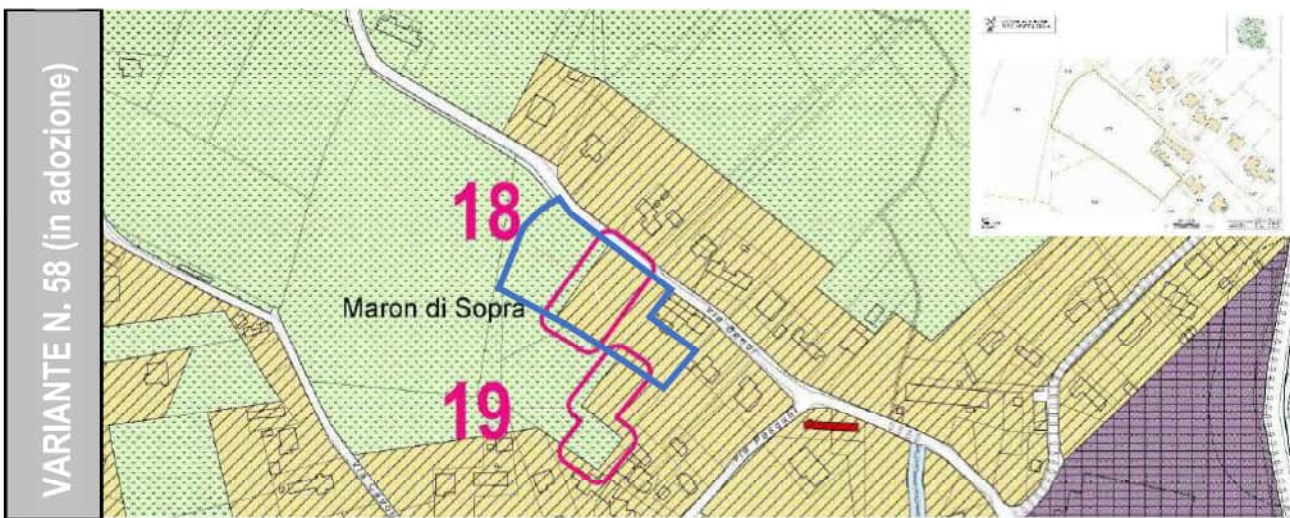


Figura 2 - Estratto del P.R.G.C. – Variante 58 (adottato con Delibera n. 29 del 29/07/2025)

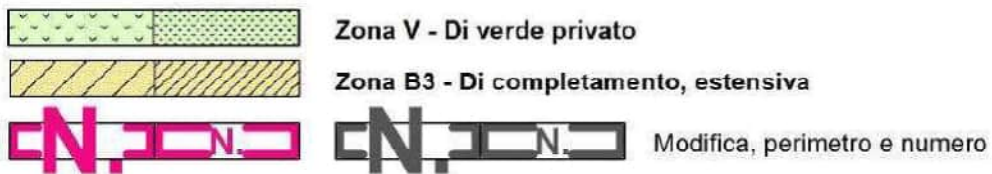


Figura 3 - Estratto della legenda del P.R.G.C.

OGGETTO DEL PROCEDIMENTO:
UFFICIO:
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA:
ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO:
INFORMAZIONI TELEFONICHE:
E-mail:

Ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 241/90 si comunicano le seguenti informazioni inerenti all'avvio del procedimento:
 Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 19/2009 e l'art. 30 del DPR 380/2001
 Area Gestione del Territorio – Ufficio Edilizia
 arch. Marco Polles
 Matteo Raccanelli
 lunedì 10-13 e 16.30-18; martedì, mercoledì e venerdì 10 – 13
 0434 616711
edilizia@comune.brugnera.pn.it



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI BRUGNERA

PRGC

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N. 58

ZONIZZAZIONE MARON

4

Planimetria in scala 1:2.000

Legenda: allegata a nome di attuazione.

Base: variante n. 30.

Aggiornamenti: varianti (31), 32, (33), 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, [47], 49, 50, 51, 52, 54, 56 e 57.

(n): variante non modificante questo elaborato. [n]: variante parziale.

Redatto: dicembre 2024.

Modificato: dicembre 2025.

Arch. Federico ROSSO



ROSSO Federico
 Ordine Architetti P.P.C. -
 Provincia di Pordenone
 Architetto
 12.12.2025 11:24:40
 GMT+01:00

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/00 e smi)

Redazione:

arch. Federico ROSSO

Con il supporto di

Area Gestione del Territorio

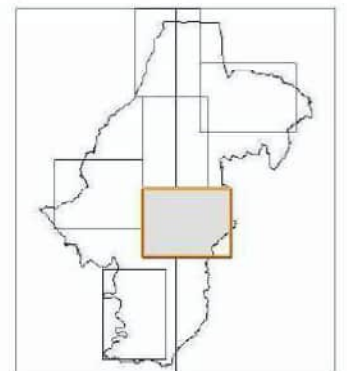
arch. Marco POLLES

geom. Luisa GALIAZZO

Amministrazione:

Renzo DOLFI - Sindaco

arch. Gianni ROSSETTO - Assessore



G. Trüceolo

18

Maron di Sopra

19

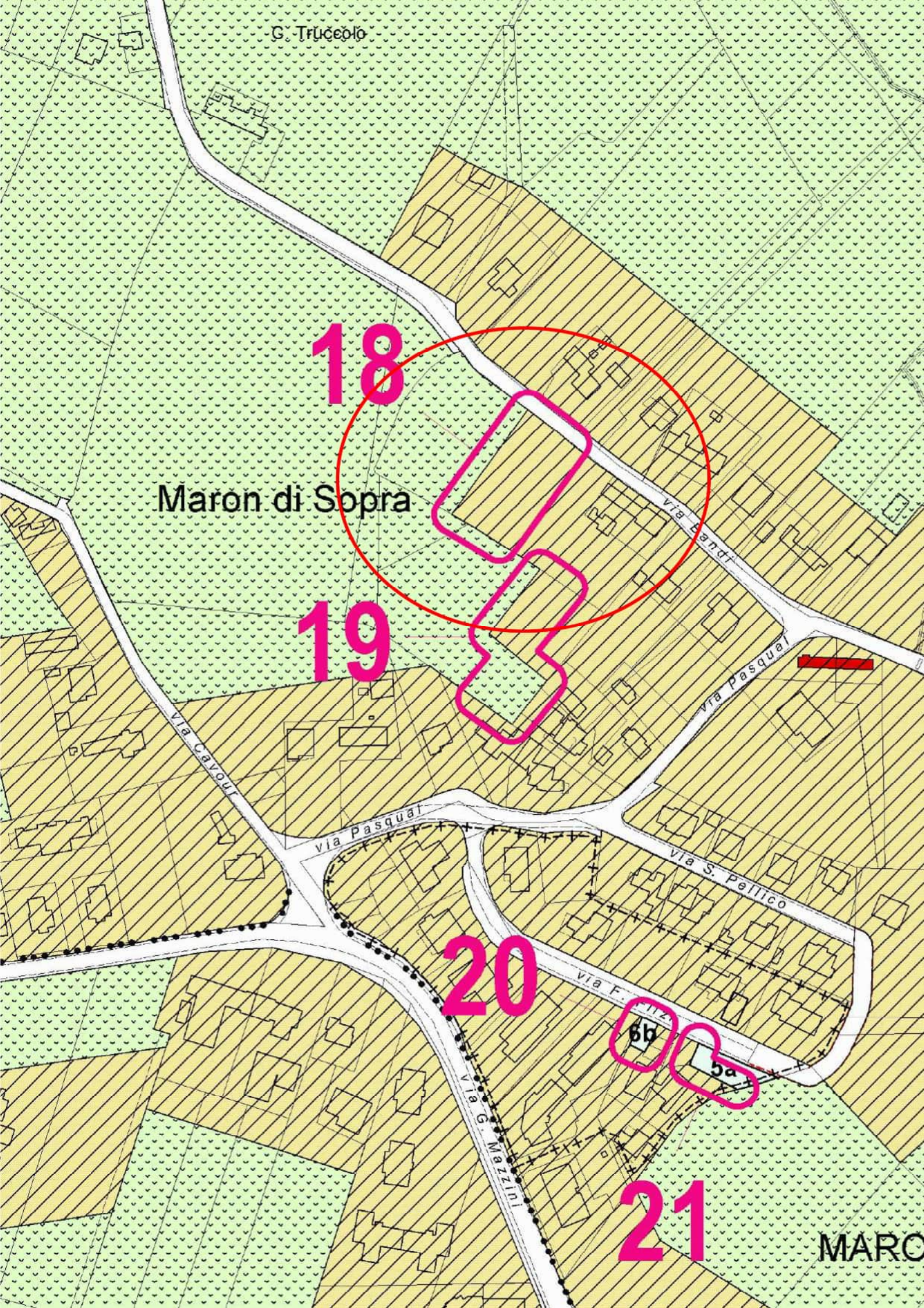
20

5b

5a















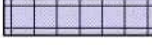




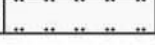










21

MARCO



LEGENDA

DI ZONIZZAZIONE

		Zona A - Di interesse storico-artistico o ambientale
		Zona A7 - Libera inedificabile
		Zona B1 - Di completamento, tipica storica
		Zona B2 - Di completamento, intensiva
		Zona B3 - Di completamento, estensiva
		Zona C - Di espansione
		Zona D2 - Industriale, prevista
		Zona D3 - Industriale, esistente o in corso
		Zona E4 - Di interesse agricolo-paesaggistico
		Zona E6 - Di interesse agricolo
		Zona H2 - Commerciale, prevista
		Zona H3 - Commerciale, esistente
		Zona I - Direzionale, prevista
		Zona O - Mista
		Zona S - Per servizi ed attrezzature collettive

1a = Parcheggio; 1b = Servizio stradale.

2a = Biblioteca; 2b = Centro civico e/o vita associativa; 2c = Culto;

2d = Ufficio amministrativo; 2e = Protezione civile.

3a = Nido dell'infanzia; 3b = Scuola dell'infanzia; 3c = Scuola primaria;

3d = Scuola secondaria di primo grado, 3e = Scuola secondaria di secondo grado.

4a = Cimitero; 4b = Struttura sanitaria; 4c = Struttura residenziale per anziani.

5a = Verde elementare; 5b = Verde di quartiere; 5c = Sport e spettacoli all'aperto;

5d = Parco urbano.

6a = Depuratore; 6b = Impianto di opera a rete; 6c = Magazzino;

6d = Servizio e attrezzatura per attività produttive.

		Zona V - Di verde privato
		Acqua

	Complesso soggetto a vincolo culturale di cui a Dlgs 42/2004
	Vincolo paesaggistico di cui a Dlgs 42/2004, limite da corso d'acqua
	Edificio di particolare interesse storico-artistico o documentale
	Albero di interesse paesaggistico
	Raggruppamento edilizio caratteristico
	Allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 Uba
	Area di rispetto di allevamento zootecnico, perimetro
	Area di convenzione
	Area di trasferimento
	Area libera da edifici
	Limite di distanza
	Limite di impianto
	Piano attuativo previgente, perimetro
	Piano attuativo previsto, perimetro
	Percorso ciclabile, esistente
	Percorso ciclabile, previsto
	Viabilità veicolare, esistente / prevista
	Gasdotto, dorsale o allacciamento comunale
	Elettrodotto, alta tensione
	Corso d'acqua intubato in area urbana o periurbana esistente / previsto
	Centro abitato di cui a Dlgs 285/1992, art. 4
	Distanza da strade principali in rettilineo
	Quota di innalzamento del terreno
	Prato stabile naturale compreso nell'inventario regionale
	Area soggetta a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Livenza

F = Area fluviale.
P1 = Pericolosità idraulica moderata
P2 = Pericolosità idraulica media
P3 = Pericolosità idraulica elevata
A = Zone di attenzione idraulica

Attenzione:

Acqua pubblica a cielo aperto, acquedotto, cimitero, depuratore, elettrodotto, gasdotto, opera militare e strade in zone E e V fronteggianti comportano il rispetto di distanze speciali, previste in norme di attuazione.

Comune di Brugnera

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Base: Variante 30.

Aggiornamenti: Varianti 31, (32), (33), (34), (35), 36, (37), 38, 39, (40), (42), 43, 44,
45, (46), 49, 50, 51, 52, (53), 54.

(n): Variante non modificante questo elaborato.

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



NORME DI ATTUAZIONE.

Allegati: **Legenda di zonizzazione.**
Schema di strutturazione di zona O a Tamai.
Schema di strutturazione area di convenzione in località Le Monde, tra via Frascade e strada provinciale 35 (Opitergina).
Linee guida del verde area di convenzione in località Le Monde, tra via Frascade e strada provinciale 35 (Opitergina).
Carta di pericolosità geologica (estratto).

Elaborato non ufficiale.

Per la regolazione degli interventi valgono gli elaborati originali.

ART. 7. ZONA B3 - DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA.**A) Destinazioni d'uso.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) alberghiera e agrituristica. La destinazione d'uso alberghiera è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico;
 - b) *(soppressa)*;
 - c) commerciale al *dettaglio*;
 - d) direzionale, *eccetto dancing, discoteca e casa di riposo*;
 - e) *servizi e attrezzature collettive*;
 - f) residenziale. Questa è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico, se non per recupero o integrazione fino a 150 m³ di unità funzionale residenziale esistente, *senza aumento del numero di unità immobiliari residenziali*, o dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri;
 - g) *servizi di interesse residenziale*;
 - h) *viabilità*.
2. In caso di costituzione, *integrazione, spostamento, mutamento, subentro o ripristino dopo dismissione di uso*:
 - a) è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non *artigianale* di servizio;
 - b) *se l'attività cessata è artigianale produttiva o industriale*:
 - 1) *è vietato il frazionamento, se non per attuare destinazioni d'uso di cui al comma 1*;
 - 2) *è ammesso il riuso per deposito o magazzino non compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe*.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) altezza:
 - 1) in genere: m 9, o pari a esistente + m 0,5;
 - 2) a distanza da confine inferiore a m 5:
 - 2.1) in genere: m 3;
 - 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui o per opera accettata dal vicino confinante: m 9;
 - 2.3) per opera unita o aderente ad altra esistente nel lotto confinante: pari all'opera esistente nel lotto confinante.

A distanza da confine inferiore a m 5 fuori dai casi di cui ai punti 2.2) e 2.3) l'altezza in nuovi edifici o ampliamenti al colmo non può superare m 3;
 - a1) *densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 300 m², o pari a esistente*;
 - b) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
 - 2) per servizi ed accessori: m 0. Le opere di nuova costruzione fruenti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte *distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5*;
 - 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
 - 4) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;
 - c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
 - d) distanza da strada:
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
 - 2) provinciale del Mobile: m 10, o pari a esistente;
 - e) distanza da zona S: m 5, o pari a esistente;

- e1)** distanza di recintazione da asse stradale: m 6. Resta salva la possibilità del Comune di permettere una distanza minore in presenza di allineamenti significativi consolidati;
- f)** indice di fabbricabilità fondiaria: m^3/m^2 0,8, o pari a esistente + 150 m^3 per ogni unità funzionale.
Nel caso di cessione gratuita al Comune per opera di urbanizzazione di area classificata fabbricabile: l'indice è da considerarsi aumentato fino a compensare in termini di volume l'esclusione dalla superficie fondiaria dell'area ceduta. Vale la norma di cui all'art. 1, comma 15;
- g)** superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al dettaglio a commerciale al dettaglio, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
- 1)** stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3 , ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori. Per residenza almeno 1 dei 2 posti auto è realizzato a livello di terreno;
 - 2)** di relazione:
 - 2.1)** per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
 - 2.2)** (soppresso);
 - 2.3)** di Sv commerciale al dettaglio: 60%;
 - 2.4)** di Su direzionale: 30%;
 - 2.5)** di Su di servizi e attrezzature collettive:
 - 2.5.1)** per nuova costruzione o ampliamento: 80%;
 - 2.5.2)** per recupero: 40%;
 - 2.6)** residenziale: 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori, esterni alla recintazione;
 - 2.7)** di Su di servizi di interesse residenziale: 30%;
- h)** superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m^2 400, o pari a esistente.
- 2.** L'indice di fabbricabilità fondiaria di cui al comma 1, lettera f), è maggiorato:
- a)** per recupero mediante opere superanti la manutenzione straordinaria di opera dichiarata inabitabile o inagibile: 10% dell'opera inabitabile o inagibile;
 - b)** per dismissione di industria insalubre di prima classe esistente in zona residenziale: 10% dell'industria dismessa;
 - c)** per realizzazione di interventi che valutati secondo il Protocollo Itaca per qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità dell'ambiente interno e qualità del servizio presentino un punteggio complessivamente positivo per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: percentuale doppia del punteggio del progetto, e comunque non superiore al 10%. Il calcolo del punteggio è dimostrato e autocertificato. Resta salva la possibilità del Comune di controllo del calcolo del punteggio;
 - d)** per demolizione e ricostruzione eventuale in un corpo unico di opere per servizi ed accessori non vincolate a conservazione separate: di una misura pari al 50% delle opere demolite. Le opere per servizi ed accessori successive sono ammesse solo se unite ad altre, anche mediante portico;
 - e)** per imboschimento di terreno di seminativi esistenti: 1 m^3 per ogni 20 m^2 di imboschimento. Il bosco può avere radure e stagni;
 - f)** per realizzazione di opera alberghiera per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%;
 - g)** per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%.
- Le maggiorazioni:*
- a1)** sono cumulabili fino a una percentuale massima complessiva del 30% rispetto all'indice già previsto;

- a2) non sono ammesse oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria di m^3/m^2 4, se non in Pac;*
- a3) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano.*

C) Disposizioni particolari.

1. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche relative all'area di intervento.
- 1 *bis.* *Le tipologie edilizie a capannone:*
 - a) sono vietate in nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ampliamento;*
 - b) sono riconvertite per quanto possibile in proporzione al tipo di intervento verso modelli compatibili con il paesaggio urbano in caso di recupero.*
Resta salva la possibilità di demolizione.
2. La recintazione di fondi rispetta per la parte eventuale di muratura un'altezza massima di metri 1,4 verso strada e verso confine di proprietà fino a distanza di 3 metri dalla strada, e metri 1,8 verso confine di proprietà a distanza dalla strada superiore a metri 3, se non per quanto necessario a realizzare e proteggere accesso.
3. *In zona B3 laterale a strada provinciale esterna a centro abitato come delimitato ai sensi del codice della strada:*
 - a) gli interventi edilizi superanti la manutenzione straordinaria sono subordinati all'adeguamento degli accessi esistenti alle norme previste dal codice della strada per accessi nuovi;*
 - b) accessi carrai nuovi sono vietati se non per:*
 - 1) servizio di edifici residenziali unifamiliari;*
 - 2) spostamento, accorpamento o sdoppiamento per distinguere entrata e uscita di accessi esistenti.*
4. Sono vietati cartelli pubblicitari di dimensione superiore a m^2 4, se non di opere edilizie in corso.
5. *Il Pac di Maron, area di via IV Novembre, prevede tra l'altro ricomposizione dei volumi esistenti, mediante sostituzione o evoluzione di quelli incongrui con la storicità del luogo verso forme, dimensioni e funzioni congrue con l'importanza e il carattere di centro città da assegnarsi al luogo.*
6. *Il Pac di Brugnera capoluogo, area di via Ponte di Sotto prevede tra l'altro:*
 - a) accessi o diramazioni solo dalla strada laterale a nord-est;*
 - b) allargamento della strada laterale a nord-est;*
 - c) costituzione di almeno 20 posti auto per parcheggio di relazione ulteriori rispetto al parcheggio di relazione previsto dall'indice di zona.*
7. *In area di convenzione di via Orsera a Tamai la realizzazione di edifici è subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione prevedente tra l'altro:*
 - a) allargamento e sistemazione viaria;*
 - b) misure per permettere l'accessibilità in sicurezza.*
8. *Nell'area compresa nel perimetro di Pac della zona O di Tamai tra via Pordenone e strada provinciale 25 (di Tamai) valgono le norme di cui all'art. 17, sezione C), comma 4, per la parte interessata.*
9. *Nell'area di convenzione di Tamai, via De Gasperi, la realizzazione di edifici è subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione prevedente tra l'altro la cessione al Comune di un'area della profondità di metri 15 lungo tutto il lato nord.*
10. *Nell'area compresa nel perimetro di Pac di Tamai, area di via Pradella, sono vietati nuovi accessi da via Levada e da via Pradella.*

ART. 19. ZONA V - DI VERDE PRIVATO.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

a) *esistente. In edificio residenziale o in complesso costituito da edificio residenziale e edificio agricolo dismesso o sottoutilizzato può essere ricavata una abitazione aggiuntiva, indipendente da funzionalità alla conduzione di fondi e da requisiti soggettivi dell'utilizzatore, senza demolizione se non di parti accessorie. L'abitazione aggiuntiva può essere ricavata nell'edificio agricolo dismesso o sottoutilizzato se questo ha congiuntamente le caratteristiche seguenti:*

1) *distanza da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba più di metri 150. Recupero e integrazione rispettano poi da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba una distanza minima di metri 150. E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Aas;*

2) *un corpo principale di 2 o più piani, o struttura perimetrale preminentemente di pietra, sasso o mattone;*

3) *se isolato rispetto a edificio residenziale: volume geometrico superiore a m³ 400;*

b) *ricettiva, senza demolizione se non di parti accessorie, per ricreazione di tipo sportivo o culturale e somministrazione di pasti e bevande preminentemente tipiche locali;*

c) *(soppressa);*

d) *agricola, per le attività produttive seguenti:*

1) *coltivazione di fondi, selvicoltura, floricoltura e vivaismo;*

2) *agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica;*

3) *vendita di prodotti aziendali, e altri strettamente strumentali o complementari.*

Sono assimilate a opere agricole le opere per attività artigianale agricola e attività commerciale agricola come previste dalla legge regionale 19/2009, articolo 5, comma 1, lettere l) e m);

e) *di accessori residenziali. Le opere sono ammesse solo se connesse funzionalmente a edificio residenziale, alla distanza da questo massima di m 150;*

f) *di verde, per protezione, arredo e ricreazione.*

1 bis. *Nelle aree già appartenenti al piano per insediamenti produttivi tra via Ungaresca e via Prà e già distinte in catasto al foglio 15, particella 201, foglio 16, particelle 224, 289 e 456, foglio 16, particelle 149, 150 e 344, foglio 16, particella 200, foglio 20, particelle 26 e 226, foglio 20, particella 28, foglio 20, particella 232, foglio 20, particelle 334 e 424 è comunque ammessa una abitazione aggiuntiva per ogni insieme di immobili come qui indicati, indipendentemente dalle previsioni di cui al comma 1, lettera a).*

1 ter. *Nelle aree comprese nel piano per insediamenti produttivi tra via Ungaresca e via Prà sono comunque ammesse abitazioni aggiuntive per gli addetti della zona industriale già oggetto del piano per insediamenti produttivi negli edifici, esistenti o ricostruiti, a distanza da via Ungaresca, via Taglio e via Prà pari o superiore a metri 10.*

2. Sono ammesse anche:

a) *attrezzature per ricreazione di tipo sportivo o culturale non costituenti volume, in area di pertinenza di edifici;*

b) *opere seguenti:*

1) *manutenzione e sistemazione di strade, corsi d'acqua, argini e condutture. L'opera comprende anche rettifica, ove necessaria per motivi di sicurezza, funzionalità o igiene pubblica;*

2) *mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere;*

- 3) naturalizzazione territoriale;
- 4) percorsi ciclabili e pedonali, comprese opere accessorie o complementari;
- 5) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica e ricerca paleontologica e archeologica;
- 6) opere per osservazione di fauna selvatica o caccia, fino a m³ 30 e m² 10 per ogni impianto;
- 7) opere per viabilità prevista;
- 8) *(soppresso)*;
- 9) *ripristino di terreni alterati da frana o inondazione.*

Le opere di cui alle lettere a) e b) sono realizzate rispettose dell'ambiente e del paesaggio.

3. In caso di mutamento d'uso o subentro ad attività cessata è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe e per lavorazione del legno, se non di servizio.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza:

- 1) in genere: m 6, o pari a esistente + m 0,5;
- 2) a distanza da confine inferiore a m 5:
 - 2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 0,5;
 - 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 6;

b) distanza da confine:

- 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
- 2) per servizi ed accessori: m 0. Le opere *di nuova costruzione* fruienti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte *distante dal confine meno di m 5* superiore a m 7,5;
- 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
- 4) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;

b1) distanza da strada, eccetto che per recupero:

- 1) *in centro abitato*: m 5, o pari a esistente;
- 2) *fuori dal centro abitato*:
 - 2.1) *autostrada*: m 60;
 - 2.2) *Sp del Mobile e collegamento da autostrada a Sp di Sacile*: m 30;
 - 2.3) *Sp diversa da del Mobile e da collegamento da autostrada a Sp di Sacile, e strada comunale*: m 20;
 - 2.4) *vicinale*: m 10;
 - 2.5) *in corrispondenza di incroci e biforcazioni la distanza è incrementata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio della distanza, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.*

Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge.

Resta salva la previsione di cui all'art. 20, sezione B), comma 3;

b2) distanza da strada di serre mobili per produzione diretta dal terreno: m 10;

b3) distanza di recintazione da asse stradale: m 6,5;

b4) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante se una parete finestrata è di edificio residenziale: m 10;

- c) distanza da zona S: m 5, o pari a esistente. Resta salva la previsione di distanza maggiore di cui alla lettera d);

- d) distanza da zone A, B, C, I, O, S2, S3, S4 e S5, in caso di costituzione, *integrazione, spostamento, mutamento, subentro o ripristino dopo dismissione di uso*:

- 1) per uso produttivo di beni, in genere: m 10, o pari a esistente;
- 2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;

- 3) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;
 4) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;
 5) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.
 E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Aas;
- e) indice di fabbricabilità fondiaria:
- 1) in genere: m^3/m^2 0,05, o pari a esistente + 25 m^3 per ogni unità funzionale;
 - 2) per recupero e integrazione di opere esistenti:
 - 2.1) per destinazione d'uso residenziale:
 - 2.1.1) in genere: pari a esistente + 150 m^3 per ogni unità funzionale;
 - 2.1.2) *per recupero e integrazione di residenza esistente o per ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da edificio residenziale e edificio agricolo dismesso o sottoutilizzato: pari a esistente del complesso + 150 m^3 per il complesso;*
 - 2.2) per destinazione d'uso artigianale produttiva: pari a esistente. Resta salva la previsione di cui alla sezione A), comma 3;
 - 3) *per gli interventi di cui alla sezione A), commi 1 bis e 1 ter: pari a esistente + 150 m^3 per ogni unità funzionale.*
Questo indice è alternativo e non aggiuntivo rispetto all'indice di cui al punto 2).
La serra per utilizzazione diretta del terreno non è soggetta a indice di fabbricabilità;
- f) rapporto di copertura:
- 1) in genere: m^2/m^2 0,025, o pari a esistente + 12,5 m^2 per ogni unità funzionale;
 - 2) per recupero e integrazione di opere esistenti:
 - 2.1) *per residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da edificio residenziale e edificio agricolo dismesso o sottoutilizzato: pari a esistente del complesso + 75 m^2 per il complesso;*
 - 2.2) per destinazione d'uso artigianale produttiva: pari a esistente. Resta salva la previsione di cui alla sezione A), comma 3;
 - 3) *per gli interventi di cui alla sezione A), commi 1 bis e 1 ter: pari a esistente + 75 m^2 per ogni unità funzionale.*
La serra per utilizzazione diretta del terreno non è soggetta a limite di superficie coperta;
- g) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
- 1) stanziale:
 - 1.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 addetti;
 - 1.2) per residenza: 1 m^2 per ogni 10 m^3 ;
 ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
 - 2) di relazione: 1 posto auto per ogni 2 utenti.

C) Disposizioni particolari.

1. La recintazione di fondi è realizzata con siepe, opere metalliche o opere di ingegneria naturalistica. E' ammesso cordolo di altezza non superante metri 0,7, colorato scuro.



Foto n. 1: Il terreno da Via Bandi



Foto n. 2: Il terreno da Via Bandi



Foto n. 3: Il terreno da Via Bandi



Foto n. 4: Il terreno da Via Bandi



Foto n. 5: Il terreno



Foto n. 6: Il terreno