



# COMUNE DI GORIZIA

---

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

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

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

2) Il Piano riconosce sette distinte zone:

B.1 - Città austriaca del Corso

B.2 - Città austriaca delle ville

B.3 - Edilizia in linea

B.4 - Ville storiche con parco

B.5 - Verde privato dei colli urbani

B.6 - Nuclei antichi dei borghi

B.7 - Case della prima industrializzazione

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

3) Gli obiettivi del Piano sono relativi:

- alla tutela ed al recupero del patrimonio edilizio esistente,
- alla salvaguardia dell'immagine complessiva della città ottocentesca,
- alla riqualificazione dello spazio pubblico,
- al completamento delle cortine edilizie,
- alla riqualificazione dei cortili e degli spazi privati interni agli isolati,

- alla tutela degli spazi verdi privati
- al mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono la matrice originaria del tessuto edificato.

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

#### *Parametri urbanistici ed edilizi.*

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

Nelle zone in cui è confermata la SLP esistente sono sempre consentiti, sugli edifici esistenti, gli interventi precisati ai successivi commi 16, 17, 18 e 19.

Gli interventi di sopraelevazione, nel rispetto della superficie coperta dell'edificio preesistente (con l'esclusione di eventuali aggetti), sono consentiti purché posti ad una distanza non inferiore a 3 metri dai confini. Le pareti in sopraelevazione non possono essere finestrate se confrontanti con edifici esistenti posti ad una distanza inferiore a metri 10.

#### *Zona B1 - Città austriaca del Corso*

5) La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano della "Città austriaca del Corso" è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento:

- trasformazione mirata degli edifici tutelati del Patrimonio
- ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada
- recupero degli spazi interni alla cortina per parcheggio, giardini pubblici e privati
- interventi integrativi e di completamento solo lungo la cortina edilizia

6) - Indice di edificabilità fondiaria: 1,5 mq/mq

- Piani: 5; H max: m. 16; Non può in ogni caso essere superata l'altezza massima degli edifici adiacenti, se classificati come appartenenti al Patrimonio della città;

- Distanza dai confini privati: ml. 5 o in aderenza;

- Distanza tra fabbricati: ml. 10 o in aderenza.

- Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile.

- Rapporto di copertura: 40%.

- Allineamenti: rispetto del filo edilizio preesistente e storicamente consolidato.

- parcheggi stanziali: 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.

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

omissis

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

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

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

15) Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città devono rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato 1 "Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive" riferite alle zone B "Città ottocentesca".

16) L'uso abitativo dei sottotetti non è ammesso negli edifici del gruppo 1. La creazione di abbaini, lucernari, prese di luce verso le piazze e percorsi storici e viali alberati individuati nella tavola "Patrimonio della città" è consentita esclusivamente per agevolare il recupero ad uso abitativo di locali sottotetto, con esclusione degli edifici del gruppo 1.

*17) Stralciato con Variante n. 10.*

18) Per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) appartenenti al Gruppo 6 e al Gruppo 5 esclusivamente all'interno della zona B5 e B6 sono consentiti solo se eccedenti il rispetto dell'indice fondiario e nelle zone a capacità insediativa satura, per una sola volta, interventi di ampliamento del 20% della SLP esistente e comunque non eccedenti 25 mq di SLP per unità immobiliare residenziale per miglioramenti e adeguamenti igienici e funzionali. Tali ampliamenti in deroga al solo rapporto di copertura e all'I.F. devono essere realizzati verso lo spazio privato e non necessitano di parcheggi stanziali.

18 bis Per gli interventi di ampliamento disciplinati al precedente comma 18 sono inoltre consentite distanze dai confini privati non inferiori a ml. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6, a condizione che le pareti antistanti non siano finestrate.

*19) Stralciato con Variante n. 10.*

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

20) Le aree libere nelle zone B4, B5 e quelle nelle zone B.2 ricadenti nei Parchi e giardini storici individuati nelle tavole P.3 e P.4 – Il patrimonio della città, fatti salvi gli ampliamenti di cui al precedente punto 18 e gli interventi ammessi per i diversi gruppi di edifici del patrimonio specificati nell'art.13, sono inedificabili. Il verde esistente deve essere comunque mantenuto, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio. Non devono attenersi a tali

prescrizioni gli interventi di riqualificazione così come disciplinati al precedente comma 12, ultimo capoverso.

21) E' sempre consentita anche per le aree di cui al precedente comma la realizzazione di parcheggi pubblici e privati in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo di pregio e all'immagine storicamente consolidata. Particolari cautele devono essere adottate nella zona B4 "Ville storiche con parco". Possono altresì essere realizzati parcheggi stanziali in superficie e scoperti, a condizione che essi non alterino le caratteristiche storiche ed ambientali che il Piano vuole tramandare e non vengano utilizzati materiali bituminosi. E' consentita inoltre la realizzazione di tettoie aperte per attività commerciali (punto 36 bis art. 3), escluse le aree di pertinenza degli edifici del gruppo 1e a condizione che non vengano alterati spazi verdi preesistenti, impedita l'accessibilità o l'uso di spazi liberi comuni di pertinenza di edifici del patrimonio, occultate architetture di pregio.

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

22 Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

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

### ***D. Modalità attuative***

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

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

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

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

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

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

L.U.R. 18/86.

***F. Prescrizioni generali***

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