



Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia  
Provincia di Udine

Comune di Cervignano del Friuli

### **VARIANTE N.84 AL PRGC VIGENTE**

- Modifica destinazione di zona, da Z.T.O. E6 a Z.T.O. D2 di un terreno su Via Cisis
- Modifica dell'art. 21 delle N.T.A. di P.R.G.C.per la Z.T.O. H3

Oggetto : **N.T.A. VIGENTI**

Progettista: Arch. Alberto Ceron

Data:



**STUDIO TECNICO ZANINI**

PIAZZA VITTORIO VENETO n° 4  
TEL. 0422 769008 – FAX. 0422 868664

30020 ANNONE VENETO (VE)  
E-MAIL [info@studiotecnicozanini.it](mailto:info@studiotecnicozanini.it)

## **ART. 12 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA COMPRENSORIALE E COMUNALE - D2**

Sono zone per impianti produttivi del settore secondario, complete delle attrezzature di servizio tecnico-produttivo e sociale, soggette a Piano Preventivo.

Nella formazione degli strumenti attuativi dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, stante il disposto dell'art. 17 del D.P.G.C. 126/PRES/95, così come modificato ed integrato dall'art. 1 del D.P.G.R. 14 luglio 2000 n° 0242/Pres., e dall'art. 21 del D.P.Reg. 23.03.2007, n°069/Pres. – Reg. esecuzione della L.R. 29/2005.

### **CATEGORIE D'INTERVENTO**

- 1 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- 2 Nuova Costruzione,
- 3 Ampliamento
- 4 Ristrutturazione Edilizia

### **USI**

- 1 Impianti industriali ed artigianali
- 2 Magazzini, depositi e locali commerciali per la vendita diretta dei prodotti dell'azienda o connessi all'attività produttiva.  
I depositi all'aperto di materiali che a contatto con le acque meteoriche possono generare percolati devono essere dotati di un'apposita copertura.
- 3 Uffici
- 4 Attrezzature di servizio tecnico-produttivo
- 5 Attrezzature di servizio sociale
- 6 Attrezzature di uso pubblico
- 7 Abitazione per il personale addetto alla custodia con esclusione del nucleo familiare
- 8 Attività agrituristiche negli edifici o parti di essi siti sul fondo, nonché in locali od edifici siti in zone residenziali ed utilizzati direttamente, alla data di presentazione della domanda, da almeno 3 anni dall'imprenditore agricolo anche in rapporto di connessione con l'attività agricola.
- 9 Esercizi commerciali di vendita dei generi non alimentari a basso impatto come da art. 2 comma 1, lett. e), della L.R. 5.12.2005 n. 29.

### **INDICI E PARAMETRI**

- |                 |                |       |
|-----------------|----------------|-------|
| 1. Lotto minimo | m <sup>2</sup> | 1.500 |
|-----------------|----------------|-------|

2.	Rapporto di copertura (all'interno dei singoli lotti):	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40
	Per l'Ambito contrassegnato con la lettera "A" in località Muscoli	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50
3.	Altezza massima dei fabbricati	m.	10,00
4.	Distanza dalle strade esterne all'area di Piano Attuativo	m.	20,00
5.	Distanza dalle strade interne all'area di Piano Attuativo:	m.	10,00
6.	Distanza tra edifici (minima):	m.	20,00
7.	Distanza tra edifici ed edifici accessori	m.	10,00
8.	Distanza dai confini di proprietà:	m.	10,00
9.	Distanza tra gli edifici: minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, compresi gli edifici residenziali.	m.	10,00
10.	Superfici da destinare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza, stante il disposto dell'art. 17 del D.P.G.C. 126/PRES/95, così come modificato ed integrato dall'art. 1 del D.P.G.R. 14 luglio 2000 n° 0242/Pres., e dall'art. 21 del D.P.Reg. 23.03.2007, n°069/Pres. – Reg. esecuzione della L.R. 29/2005.		
11	Commercio al dettaglio e all'ingrosso: con l'esclusione di tutte le attività che possono comportare pericolo per la pubblica incolumità sotto l'aspetto antincendio o che provochino disturbo alla quiete pubblica. Le superfici di vendita		
	- fino a 400 m <sup>2</sup> : dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti. Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate preferibilmente nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale oppure in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso.		
	- da 401 a 1500 mq: individuazione libera ma con obbligo di ricavare nell'area di pertinenza o in zona, anche non confinante, gli spazi da destinare a parcheggio, in misura non inferiore a 150% della superficie di vendita		

### **VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI**

a – All'atto della presentazione degli elaborati progettuali inerenti l'insediamento produttivo, dovranno essere prodotte tutte le documentazioni dirette a giustificare il rispetto dei limiti di soglia previsti.

L'Amministrazione Comunale, prima del rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni di competenza, dovrà accertare l'acquisizione di tutti i pareri e nulla osta di competenza di

altri enti, con l'esclusione di quelli per la cui emissione sia necessaria l'attività in atto. Potrà, inoltre, in casi di dubbio, richiedere una verifica di compatibilità dei dati progettuali a specifici istituti privati od universitari specializzati nel settore.

b - E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario, con una volumetria massima di mc. 500, subordinatamente alla esistenza di un'attività produttiva o contestualmente alla costruzione della stessa.

c – Nei casi in cui non sia ancora stato approvato il Piano Particolareggiato, può essere concesso, per gli edifici adibiti ad attività produttive esistenti alla data di adozione della variante n. 42 al P.R.G.C. (23.09.1997) e qualora analoga deroga non sia stata concessa nel decennio antecedente all'adozione della variante stessa, un ampliamento pari al 30% della superficie esistente, purché rientrante nei parametri edilizi previsti per tale zona; detti ampliamenti sono altresì ammissibili qualora l'edificio ricada ad una distanza dalla strada inferiore a quella prevista dalla norma di zona, purché tale distanza venga mantenuta; l'area occupata dalla fascia di rispetto stradale concorre alla determinazione del rapporto di copertura anche in assenza di P.R.P.C.

d – Anche in assenza di Piano Attuativo è consentito, per motivi igienico-funzionali, per gli edifici residenziali esistenti nella zona alla data di adozione della variante n. 42 al P.R.G.C. (23.09.1997) e qualora analoga deroga non sia stata concessa nel decennio antecedente all'adozione della variante stessa, costruire un ampliamento, per una sola volta, entro un massimo di mq. 50 di superficie netta compresi vani accessori. Le opere anzidette possono essere compiute nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritte per la Zona B anche in assenza di P.R.P.C.

e - Per le Zone D2 di, via Cisis e via Carso, già assoggettate all'esecutività di un Piano Attuativo di iniziativa privata, è consentito l'insediamento di funzioni commerciali limitatamente al 30% della superficie di pavimento degli edifici esistenti o previsti con un massimo di 400 mq. di superficie di vendita per corpo di fabbrica. Nell'ambito di questa zona omogenea dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, stante il disposto dell'art. 21 del D.P.Reg 23.07.2007, n°069/Pres. – Reg. esecuzione della L.R. 29/2005.

Per le Zone D2 di via Aquileia, già assoggettate all'esecutività di un Piano Attuativo di iniziativa privata, è consentito l'insediamento di funzioni commerciali limitatamente al 30% della superficie di pavimento degli edifici esistenti o previsti con un massimo di 800 mq. di superficie di vendita per corpo di fabbrica e fino ad un massimo di 1500 mq. di superficie di vendita per l'intero comparto. Nell'ambito di questa zona omogenea dovranno essere

previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, stante il disposto dell'art. 21 del D.P.Reg 23.07.2007, n°069/Pres. – Reg. esecuzione della L.R. 29/2005.

Il piano attuativo attinente alle zone D2 di via Aquileia dovrà prevedere specifiche norme sull'insediabilità delle attività che dovranno essere compatibili con le attività esistenti.

Relativamente alla natura delle attività insediabili, il piano attuativo dovrà fare riferimento all'elenco allegato all'articolo 26, paragrafo 3, lettera E delle presenti norme.

f - Nella redazione dei Piani Attuativi, nonché in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento o manutenzione straordinaria degli insediamenti esistenti, è fatto obbligo di prevedere una schermatura ambientale, mediante piantumazione di idonee essenze arboree.

g - I Piani Particolareggiati che verranno redatti per tale zona, dovranno considerare prioritario l'aspetto della sicurezza ambientale nelle varie discipline relative alla tutela della falda acquifera, dell'immissione di fumi, della rumorosità (per l'inquinamento idrico L. 319/76 e succ. mod. ed integr., per l'inquinamento atmosferico DPR 203/98, per l'inquinamento acustico L. 447/95 e DPCM 1.3.91, per lo smaltimento dei rifiuti D.Lgs 22/97). Per quanto riguarda l'inserimento ambientale, dovrà essere prevista una schermatura verde sia verso le zone B e C, sia lungo le fasce delle zone D2 che prospettano verso i corsi d'acqua. Le schermature dovranno essere realizzate mediante gruppi di essenze autoctone sia a basso che ad alto fusto. I parcheggi dovranno essere alberati con essenze di alto fusto autoctone.

#### Industrie Vietate:

E' vietato l'insediamento delle industrie insalubri di I<sup>a</sup> classe di cui all'art. 216 del T.U. leggi sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Emissioni:

In ogni caso, i valori delle emissioni massime ammesse saranno inferiori di almeno il 20% al limite minimo prescritto dalle normative vigenti al momento dell'approvazione del progetto di P.R.P.C. ed inerenti le singole discipline d'inquinamento.

h - Negli ambiti caratterizzati da un insediamento artigianale esistente o previsto è consentita la collocazione delle funzioni commerciali al minuto, riferite ai prodotti attinenti all'attività produttiva svolta, per una superficie non superiore a 200 m<sup>2</sup>. Nell'ambito di queste zone, a 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento ad uso commerciale deve corrispondere la quantità minima di 80 m<sup>2</sup> di spazio da riservare a parcheggio. Tale norma è applicabile anche nelle zone con P.R.P.C. vigente e senza la preventiva modifica della sua previsione.

i – Nella redazione dei piani particolareggiati dovrà essere sottoposta a particolare attenzione il problema viabile, al quale dovrà essere data dimostrata soluzione per l'approvazione del piano.

l – Nella redazione di Piani Attuativi, qualora esistano attività già individuate nella Tabella 1 allegata alla normativa delle Zone Omogenee D3, il piano particolareggiato dovrà tener conto anche delle indicazioni ivi contenute, fatta salva la possibilità di modificarle ed integrarle motivatamente. Per gli ampliamenti concessi in assenza di piano attuativo, qualora le attività siano ricomprese nella Tabella 1, dovranno essere osservate, oltre alle norme della presente zona, anche quelle particolari indicate nella Tabella 1 medesima.

m - E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode, con una volumetria massima di  $m^3$  500, subordinatamente all'esistenza di un'attività produttiva.

## **ART. 21 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI ESISTENTI - H3**

Sono le zone omogenee H3 nelle quali sono esistenti edifici a prevalente destinazione commerciale.

Il Piano Regolatore Generale si attua con intervento edilizio diretto.

In tale zona è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con gli usi compatibili.

### **CATEGORIE D'INTERVENTO**

- 1 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- 2 Nuova Costruzione
- 3 Ampliamento
- 4 Ristrutturazione Edilizia

### **USI**

- 1 Edifici di vendita all'ingrosso, al dettaglio per piccola e grande distribuzione nel rispetto dei limiti di mq 800 di superficie di vendita
- 2 Depositi commerciali
- 3 Uffici
- 4 Abitazioni esistenti od abitazione del proprietario o custode
- 5 Attrezzature di servizio sociale
- 6 Pubblici esercizi e strutture ricettive e ricreative (alberghi, bar, mense, ristoranti, e simili)
- 7 Attività agrituristiche negli edifici o parti di essi siti sul fondo, nonché in locali od edifici siti in zone residenziali ed utilizzati dall'imprenditore agricolo anche in rapporto di connessione e di complementarietà con l'attività agricola.

### **INDICI E PARAMETRI**

1 Rapporto di copertura fondiario calcolato sull'area di pertinenza	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,50
2 Distanza dalle strade: od in allineamento con esistente	m.	8,00
3 Distanza tra edifici (minima):	m.	10,00
4 Distanza dai confini di proprietà:	m.	5,00
5 Altezza massima:	m.	8,50

6 Per nuove superfici commerciali dovranno essere ricavate ulteriori superfici da destinare a parcheggi stanziali e di relazione per le funzioni residenziali - commerciali - direzionali: ai sensi dell'art.21 del D.P. Reg. 23/03/2007, n° 069/Pres - Reg. esecuzione della L.R. 29/2005.

### **VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI**

a - E' consentito, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della variante n. 42 al P.R.G.C. (23.09.1997) e qualora analoga deroga non sia stata concessa nel decennio antecedente all'adozione della variante stessa, costruire un ampliamento, per una sola volta, entro un massimo di 80 m<sup>2</sup> lordi di superficie utile ed accessoria. Le opere anzidette possono essere compiute nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritto per la Zona B.

b - In tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento o manutenzione straordinaria degli insediamenti esistenti, è fatto obbligo di prevedere una schermatura ambientale, mediante piantumazione di idonee essenze arboree verso le Zone Abitative A, B e C, E, F e di interesse collettivo, con esclusione delle aree riservate ad impianti tecnologici, confinanti con l'abitato.

c - Gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C., in lotti saturi o prossimi alla saturazione, possono essere ristrutturati e/o ampliati, per comprovate esigenze, fino ad un massimo di 200 m<sup>3</sup> e comunque non oltre al 50 % del volume esistente.

d - Per ogni singola attività commerciale insediata e per ogni singolo lotto, il volume destinato alla residenza non potrà essere superiore ai 500 m<sup>3</sup>.

e - Qualora all'interno delle zone H3 esistano attività produttive, già individuate nella Tabella 1, allegata alla normativa delle Zone Omogenee D3, la progettazione dovrà tenere conto delle norme relative a quest'ultima zona ( D3 ), fatta salva la possibilità di modificarle od integrarle motivatamente nell'ottica di una maggior tutela per la residenza. E' sempre possibile la trasformazione dell'attività produttiva negli usi previsti dalla presente zona, attuabile anche con interventi di ristrutturazione urbanistica.