

Regione
Provincia di
Comune di

**Friuli Venezia Giulia
Udine
CERVIGNANO DEL FRIULI**

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO CONSORZIO AGRARIO**

(sulle pp.cc 301/7 – 301/10 F.M. 6 del C.C. di Cervignano, via Aquileia.)

ELAB.	Allegato B	Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. con stralcio zonizzazione
--------------	-------------------	--

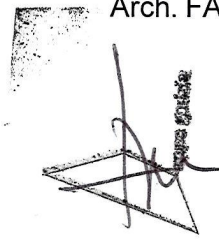
stesura: dicembre 2015

aggiornamento: 30 MAG. 2016

Il Committente:
M.C.P. Friulcostruzioni srl
M. C. P.
FRIULCOSTRUZIONI s.r.l.
C.da Villachiera, 18 - Tel. 0432.924786
33057 PALMANOVA (UD)
C.F. e Part. IVA: 02111830399



Il Progettista
Arch. FABIO LEGISA



ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
gorizia
fabio legisa
albo sezione A
numero 184
architetto

Collaboratori Geom.
Fulvio Calligaris
Arch. J Mattia Bressan
Arch. Elena Colla

ART. 8 - ZONE B1

Nelle Zone B1 sono compresi gli ambiti costituiti da complessi edilizi che formano i nuclei originari dei centri abitati ed in particolare: le zone interne all'AUC non classificate "A", due aree esterne all'AUC denominate "Ex molini Variola" ed "Area della cantina sociale", nonché la zona di Muscoli ubicata lungo la strada che costeggia il corso d'acqua.

Queste aree sono caratterizzate da condizioni di degrado edilizio e/o da un rilevante grado di trasformazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'impianto originario.

In tale zona debbono essere adottate particolari misure e prescrizioni per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione degli elementi architettonici più significativi, delle caratteristiche tipologiche, urbanistiche ed ambientali, mediante il recupero dei complessi degradati, e/o la ridefinizione del tessuto urbanistico - edilizio.

La zona omogenea B1 si attua mediante intervento edilizio diretto, senza limitazione di categorie d'intervento, ad esclusione dei seguenti ambiti per i quali è prevista la ristrutturazione urbanistica e per i quali l'attuazione potrà avvenire solo previa formazione di un P.R.P.C., di iniziativa pubblica o privata, comunque esteso all'intero ambito. Il perimetro dell'ambito è definito nella tavola di zonizzazione. In assenza di tale piano attuativo, per gli edifici preesistenti, saranno ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifica delle destinazioni d'uso e dell'articolazione o del numero delle unità immobiliari. Gli ambiti soggetti a preventiva approvazione di PRPC, secondo gli obiettivi di seguito riportati, sono i seguenti:

- Ambito denominato "Consorzio Agrario";
- Ambito denominato "Ex Molini Variola";
- Ambito denominato "Cantina Sociale";
- Ambito denominato "Casermette in via Garibaldi".

La perimetrazione degli ambiti, così come definita dalle tavole di zonizzazione del piano, è vincolante e non potrà essere modificata in sede di adozione del PRPC, se non per far coincidere il perimetro dell'ambito con il perimetro esterno delle particelle catastali in esso ricomprese o per l'inserimento di aree o strade adiacenti, di proprietà pubblica. Tale proposta potrà essere avanzata dall'amministrazione pubblica in sede di richiesta da parte dei privati e costituirà, a tutti gli effetti, onere del lottizzante, da attuarsi mediante clausola convenzionale aggiuntiva nella quale si dovranno stabilire gli eventuali impegni a carico del comune o gli eventuali scomputi di opere di urbanizzazione, estese anche alle secondarie. Tutti gli ambiti dovranno prevedere, al loro interno, l'individuazione dei parcheggi e del verde senza possibilità di monetizzazione per una quantità non inferiore a quanto previsto nel successivo art. 9, lett. b), relativo alle zone di espansione C.

Sia per gli interventi diretti, sia per le zone soggette a piano preventivo è obbligatorio seguire le prescrizioni contenute nel “quaderno degli interventi all’interno delle zone A”, con la sola possibilità di sostituire gli scuri in legno con avvolgibili anche in plastica.

Qualora all’interno delle zone B1 esistessero attività produttive già individuate nella Tabella 1, allegata alla normativa delle Zone Omogenee D3, la progettazione dovrà tener 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 attuata anche con interventi di ristrutturazione urbanistica.

ZONE SOGGETTE AD I.E.D.

CATEGORIE D'INTERVENTO

- 1 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- 2 Restauro e Risanamento Conservativo
- 3 Nuova Costruzione
- 4 Ampliamento
- 5 Ristrutturazione Edilizia

USI

- 1 Residenza
- 2 Servizi ed attrezzature Sociali
- 3 Artigianato di servizio alla residenza non molesto
- 4 Uffici pubblici o privati
- 5 Pubblici esercizi e strutture ricettive (alberghi, bar, ristoranti e simili)
- 6 Scuole pubbliche e private, laboratori didattici
- 7 Commercio: 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 m²: 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.
- 8 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 con l'attività agricola di complementarietà.

INDICI E PARAMETRI

- | | | | |
|---|--|---------------------------------|-------|
| 1 | Indice di fabbricabilità fondiaria: | m ³ / m ² | 1,80 |
| 2 | Numero dei piani (compreso l'eventuale piano mansardato): | n. | 3 |
| 3 | Distanza dalle strade pubbliche:
od in allineamento con i fabbricati esistenti sui lotti finitimi | m. | 6,00 |
| 4 | Distanza dai confini di proprietà o strade private: | codice civile | |
| 5 | Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici
antistanti | m. | 10,00 |

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - Le norme contenute ai precedenti capoversi dovranno integrarsi con le prescrizioni riferite alle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di zonizzazione, concernenti gli interventi possibili sui fronti edilizi indicati con “vincolo di facciata”, icone e simili per i quali è vietata la demolizione.

b - Nelle aree od edifici dove non siano indicati vincoli, valgono le seguenti prescrizioni particolari integrative:

- 1 - E' ammessa la demolizione e ricostruzione, con variazione di sagoma o di volume, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, e degli allineamenti preesistenti a filo strada;
- 2 - Qualora lo stato di fatto dovesse eccedere, per numero di piani, quanto precedentemente stabilito, è comunque possibile mantenere tali volumi. In tal caso, oltre al numero massimo dei piani, anche all'altezza massima prevista potranno essere in deroga. Non sarà possibile effettuare interventi di demolizione e ricostruzione se non attestandosi alle prescrizioni di piano e senza alcuna deroga.
- 3- Qualora i lotti siano saturi alla data di approvazione del presente P.R.G.C. potrà essere concesso un ampliamento fino ad un massimo di m^3 100 per unità immobiliare ad esclusione di pertinenze, autorimesse e simili, nel rispetto delle sole norme del codice civile e della vigente normativa in materia di parcheggi.
- 4- Per l'area del Lungo Taglio a Muscoli, dovrà essere privilegiato il rapporto originario con il corso d'acqua, prevedendo categorie d'intervento basate sul recupero tipologico ed ambientale, con l'obbligo della creazione di un fronte unitario e ricomposto lungo il lato che prospetta il corso d'acqua. Eventuali ampliamenti dovranno essere realizzati sul retro del fabbricato.

ZONE SOGGETTE A PRPC:

i piani particolareggiati previsti all'interno di questa zona sono:

- Ambito denominato "Consorzio Agrario";
- Ambito denominato "Ex Molini Variola";
- Ambito denominato "Cantina Sociale";
- Ambito denominato "Casermette in via Garibaldi".

P.R.P.C. denominato “CONSORZIO AGRARIO”

L'ambito del PRPC corrisponde alla superficie dell'Ex Consorzio Agrario di via Aquileia e comprende le aree perimetrate in cartografia, assoggettate a ristrutturazione urbanistica.

OBIETTIVI PER LA FORMAZIONE DEL P.R.P.C.

Gli interventi previsti sono:

- a. Completare la viabilità di piano, prevista in zonizzazione e dal confinante PRPC denominato “JULIA AUGUSTA”, con il collegamento fino su via Trieste. Qualora il tratto di strada previsto dal citato PRPC non venisse realizzato in tempo utile, è data facoltà di predisporre apposita viabilità alternativa di collegamento tra le vie Aquileia e Trieste che dovrà, dopo la realizzazione della viabilità prevista dal piano, essere trasformata in parcheggi o verde di uso privato;
- b. Il PRPC dovrà prevedere obbligatoriamente aree ad uso parcheggio pubblico da cedere all'amministrazione comunale nel rispetto degli standards di cui al DPGR 126/Pres/95 ed attestati parte su via Aquileia e parte su via Trieste;
- c. Dovrà essere obbligatoriamente prevista la fascia di verde pubblico attrezzato individuata dal PRGC, da cedersi all'amministrazione comunale, della larghezza minima di m. 20, disposta lungo via Risorgimento, con funzioni di collegamento pedonale dei servizi dell'area centrale con la prima periferia. L'area dovrà essere alberata anche con alberi di alto fusto di essenze autoctone a foglia caduca.
- d. L'individuazione di uno spazio da adibirsi a parcheggio prospiciente via Trieste da cedersi al Comune, al fine di soddisfare il fabbisogno relativo alla realizzazione della nuova biblioteca e la nuova scuola elementare di via Firenze.
- e. Il piano attuativo dovrà destinare a verde pubblico, da cedersi gratuitamente all'Amministrazione comunale, le aree così come individuate dallo schema n. 1 delle presenti NTA.
- f. Sono vietati corpi staccati ad uso autorimessa o servizi;
- g. Sarà onere del piano, laddove non ancora realizzati, prevedere marciapiedi, illuminazione pubblica ed eventuali altri sottoservizi, lungo via Aquileia e via Trieste.

USI

- 1 Residenza
- 2 Servizi ed attrezzature Sociali
- 3 Artigianato di servizio alla residenza non molesto
- 4 Uffici pubblici o privati
- 5 Pubblici esercizi e strutture ricettive (alberghi, bar, ristoranti e simili)

- 6 Scuole pubbliche e private, laboratori didattici
- 7 Commercio fino al limite di m^2 1500 di superficie di vendita complessivi per l'intero comparto: 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^2 : dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. n 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 m^2 : 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
- 8 - 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 con l'attività agricola di complementarietà

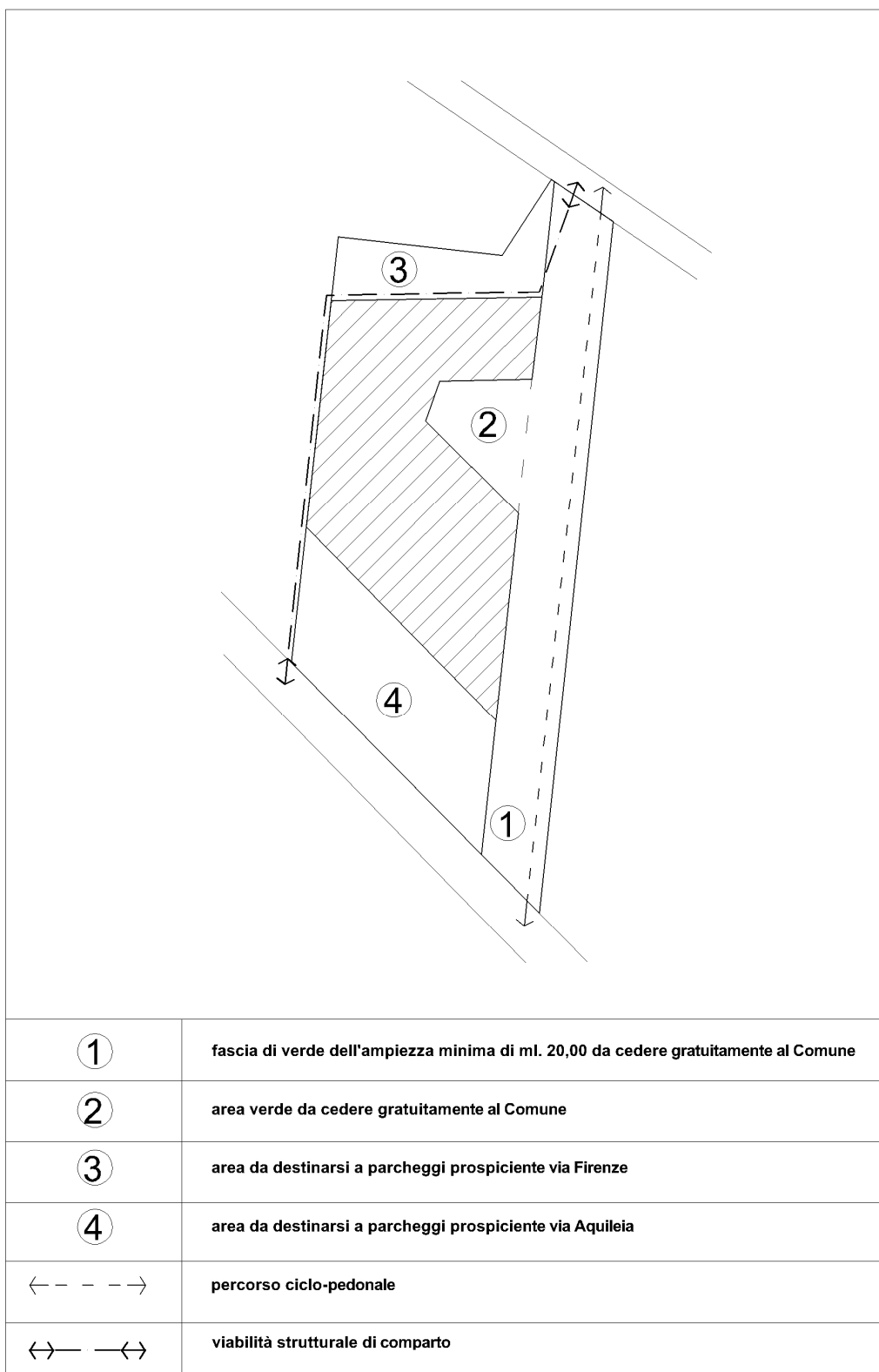
INDICI E PARAMETRI

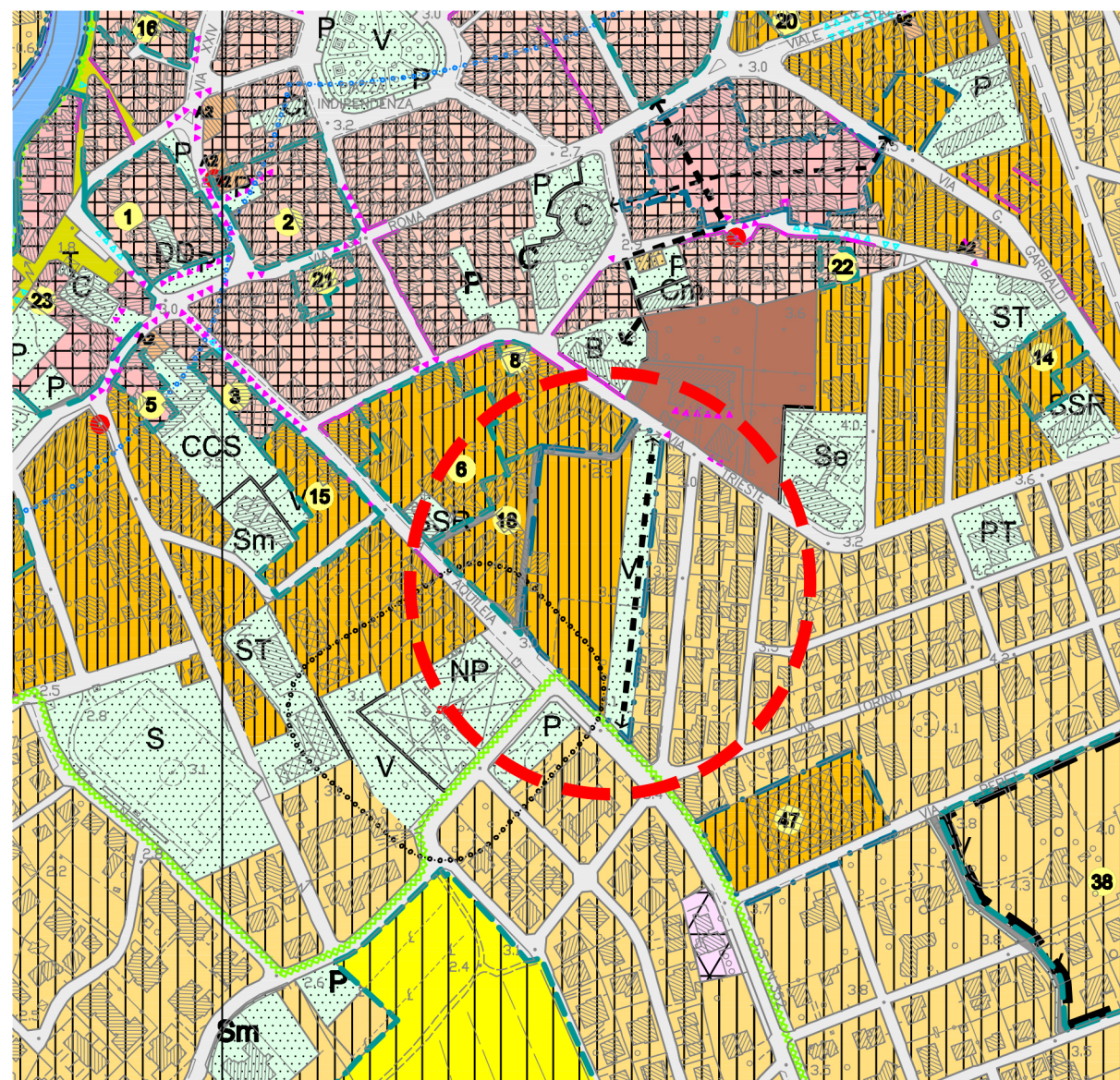
1	indice di fabbricabilità territoriale:	m^3/m^2	3,00
2	altezza massima:	m.	16,0
3	numero dei piani	n.	5
4	distanze dalle strade esterne al PRPC	m.	5,00
5	distanze :	fissate dal PRPC nel rispetto del Codice Civile	
6	Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	m.	10,00
8	Superfici da destinare a parcheggi stanziali e di relazione per le funzioni residenziali, commerciali, direzionali: stante il disposto degli artt. 10, 18, 19 del D.P.G.C. 126/Pres/95 così come modificato ed integrato dal DPGR 0242/Pres/ 2000.		

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a - La verifica del rispetto degli standard, per gli insediamenti residenziali, va rapportato alla capacità insediativa teorica dell'intero ambito, calcolata in base alla massima volumetria edificabile ed allo standard volumetrico di $100 m^3$ /stanza con indice di affollamento di 0,6 ab./stanza;
- b – La deroga al “quaderno degli interventi all'interno delle zone A” è ammessa qualora il P.R.P.C. giustifichi la stessa attraverso scelte architettoniche di qualità, ancorché di tipologia moderna;

SCHEMA N. 1





LEGENDA ZONIZZAZIONE	
	art.6 Zone abitative A
	art.6 Sottozona A0
	art.6 Sottozona A1
	art.6 Sottozona A2
	art.6 Sottozona A7
	art.6 bis Ville con parco B0.1
	art.7 Zone abitative di completamento B
	art.7 Zone abitative di completamento B con punto rosso
	art.7 Zone abitative di completamento B con asterisco
	art.7 Zone abitative di completamento B con tratteggio
	art.7 bis Zona residenziale di completamento Bc convenzionata
	art.8 Zone B1
	art.8 bis Verde privato VP
	art.9 Zone abitative di espansione C - C*
	P.R.P.C. vigenti
	art.8bis Ambiti di progettazione unitaria - Aree protette
	art.10 Zone industriali ed artigianali di scala regionale D1
	art.11 Zone industriali ed artigianali D1/8
	art.12 Zone industriali ed artigianali di scala comprensoriale comunale D2 - D2*
	art.13 Zone industriali ed artigianali singole esistenti D3
	Attività produttive esistenti
	art.14 Zone di interesse agricolo - paesaggistico E4
	art.15 Zone di preminente interesse agricolo E5
	art.16 Zone di interesse agricolo E6
	art.17 Ambiti di riserva E6/1
	art.18 Ambiti di tutela ambientale F2
	art.19 Ambiti di tutela ambientale F4
	art.20 Zone per attrezzature commerciali H2 - H2*
	art.21 Zone per attrezzature commerciali esistenti H3
	art.22 Zone per attrezzature commerciali HC
	art.23 Zone per attrezzature portuali L1
	art.24 Zone per attrezzature di interscambio merci N1 1 - Scalo ferroviario
	art.24 Zone per attrezzature di interscambio merci N1 2 - Interporto
	art.25 Zone per attrezzature e servizi P - P*
	art.25 Zona: P ERSA
	art.25 Zona: Pb - Caserma VVF
	art.26 Ambito insediativo "Rossato"
	Viabilità strutturale obbligatoria
	Spazi pedonali
	Percorsi pedonali

	art.27	1.a.1 - Viabilità
	art.27	1.a.1 - Viabilità di progetto
	art.27	1.a.3 - Vincolo - Stradale
	art.27	1.a.4 - Zona ferroviaria
	art.27	1.a.4 - Vincolo - Ferroviario
	art.27	1.a.5 - Piste ciclabili
	art.27	2 - Corsi d'acqua vincolati
	art.27	2 - Corsi d'acqua non vincolati
	art.27	2 - Vincolo - Acque pubbliche vincolate
	art.27	4 - Vincolo - Cimiteriale
	art.27	5 - Vincolo - Elettrodotto
	art.27	5 - Vincolo - Metanodotto
	art.27	6 - Ambito progetto sistemazioni ambientali e paesaggistiche del fiume Ausa e del suo intorno
	art.27	7 - Edifici rurali con valore documentario e di immagine ambientale
	art.27	7 - Vincoli di facciata - Conservazione
	art.27	7 - Vincoli di facciata - Allineamento
	art.27	7 - Vincoli di facciata - Conservazione e/o ricomposizione
	art.27	7 - Isole ed affreschi da conservare
	art.29	Protezione delle alterature Monumenti naturali - Acero campestre
	art.36	Impianti di distribuzione stradale di carburante
	art.38	Regime delle aree esondabili
	art.39	Localizzazione degli impianti fotovoltaici
LIMITI		
		P.R.P.C. - Vigente
		P.R.P.C. - Nuova realizzazione
		Ambiti di progettazione unitaria - nuova realizzazione
		Confine Comunale