



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

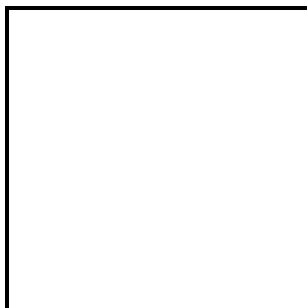
COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI

Provincia di Udine

Piazza Indipendenza n° 1
C.A.P. 33052

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



NORME DI ATTUAZIONE

Testo coordinato fino a variante 89.

INDICE

TITOLO 1 - NORME GENERALI	3
ART. 1 – SCOPO DELLE NORME – ELABORATI DEL P.R.G	3
ART. 2 – TERMINOLOGIA URBANISTICA	5
ART. 3 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	6
ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE	7
 TITOLO 2 - NORME PER LE ZONE	 9
ART. 5 – ZONIZZAZIONE	9
ART. 6 – ZONE ABITATIVE A	10
6.1 – ZONA “A” SOGGETTA A P.R.P.C. OBBLIGATORIO	11
6.1.1 – P.R.P.C. DENOMINATO “MESOL”	12
6.1.2 – P.R.P.C. DENOMINATO “EX SCUOLA DI VIA ROMA”	14
6.1.3 – P.R.P.C. DENOMINATO “AREA URBANA ANTICA DI STRASSOLDO”	16
6.2 – SOTTOZONA “A0”, “A1”, “A2” e “A7”	19
6.2.1 – SOTTOZONA “A0”	19
6.2.2 – SOTTOZONA “A1”	22
6.2.3 – SOTTOZONA “A2”	23
6.2.4 – SOTTOZONA “A7”	24
ART. 6BIS – VILLE CON PARCO – B0.1	25
ART. 7 – ZONE ABITATIVE DI COMPLETAMENTO – B	26
ART. 7BIS – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO Bc CONVENZIONATA	28
ART. 8 – ZONE B1	31
8.1 – ZONE SOGGETTE AD I.E.D.	33
8.2 – ZONE SOGGETTE A PRPC	35
8.2.1 – P.R.P.C. DENOMINATO “CONSORZIO AGRARIO”	36
8.2.2 – P.R.P.C. DENOMINATO “MOLINI VARIOLA”	39
8.2.3 – P.R.P.C. DENOMINATO “CANTINA SOCIALE”	42
8.2.4 – P.R.P.C. DENOMINATO “CASERMETTE IN VIA GARIBALDI”	45
ART. 8BIS – VERDE PRIVATO – VP	46
ART. 9 – ZONE ABITATIVE DI ESPANSIONE – C	47
ART. 9BIS – AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA – AREE PROGETTO	49
9BIS.1 – AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA N. 1 “EX CASERMA MONTE PASUBIO” DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	50
9BIS.2 – AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA N. 3 DI RIQUALIFICAZIONE DELLA FRAZIONE DI “SCODOVACCA”	52
ART. 10 – ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA REGIONALE – D1	53
ART. 11 – ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI – D1/S	55
ART. 12 – ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA COMPRESORIALE E COMUNALE – D2	57
ART. 13 – ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI SINGOLI ESISTENTI – D3	60
ART. 14 – ZONE DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO – E/4	66
ART. 15 – ZONE DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO – E/5	68
15.1 – USO AGRICOLO E RESIDENZIALE AGRICOLO: RESIDENZE AGRICOLE ED EDIFICI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRITURISTICA	68
15.2 – EDIFICI RELATIVI ALLE STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI (edifici adibiti al ricovero di animali a carattere non industriale, magazzini, annessi rustici, silos, ecc.)	69
15.3 – ARTIGIANALE AGRICOLO E COMMERCIALE AGRICOLO: EDIFICI ADIBITI ALLA CONSERVAZIONE E PRIMA TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI, O DESTINATI ALL'ATTIVITÀ PER L'ASSISTENZA E LA MANUTENZIONE DELLE MACCHINE AGRICOLE	70
15.4 – ALLEVAMENTI INDUSTRIALI IN ZONA AGRICOLA	70
15.5 – SERRE	72
15.6 – INTERVENTI DI MOVIMENTO TERRA E RIORDINI FONDIARI	73
ART. 16 – ZONE DI INTERESSE AGRICOLO – E/6	74
16.1 – USO AGRICOLO E RESIDENZIALE AGRICOLO: RESIDENZE AGRICOLE ED EDIFICI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRITURISTICA	74
16.2 – EDIFICI RELATIVI ALLE STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI (edifici adibiti al ricovero di animali a carattere non industriale, magazzini, annessi rustici, silos, ecc.)	75
16.3 – ARTIGIANALE AGRICOLO E COMMERCIALE AGRICOLO: EDIFICI ADIBITI ALLA CONSERVAZIONE E PRIMA TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI, O DESTINATI ALL'ATTIVITÀ PER L'ASSISTENZA E LA MANUTENZIONE DELLE MACCHINE AGRICOLE	76
16.4 – ALLEVAMENTI INDUSTRIALI IN ZONA AGRICOLA	77
16.4.1 – ALLEVAMENTO ITTICO	78
16.5 – SERRE	79
16.6 – INTERVENTI DI MOVIMENTO TERRA E RIORDINI FONDIARI	80
ART. 17 – ZONE OMOGENEE E6/1	81
ART. 18 – AMBITI DI TUTELA - F2	82
ART. 19 – AMBITI DI TUTELA - F4	83
ART. 20 – ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI - H2	85
ART. 21 – ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI ESISTENTI - H3	87
ART. 22 – ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI - HC	89
ART. 23 – ZONE PER ATTREZZATURE PORTUALI - L1	92

ART. 24 –	ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO MERCI - N1	96
24.1 –	SCALO FERROVIARIO	96
24.2 –	INTERPORTO	96
ART. 25 –	ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI - P	98
25.a –	ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA COMUNALE	98
25.b –	ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA COMPENSATORIALE	101
ART. 26 –	AMBITO INSEDIATIVO “ROSSATO”	103
26.1 –	ZONA AD USO ATTREZZATURE E SERVIZI “P*”	106
26.2 –	ZONA ABITATIVA DI ESPANSIONE “C*”	107
26.3 –	ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI SCALA COMPENSATORIALE E COMUNALE “D2*”	109
26.4 –	ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI COMUNALI “H2*”	115
26.5 –	ZONA A VERDE PRIVATO DI TUTELA “VP”	122
ART. 27 –	ZONE DESTINATE A VINCOLO SPECIALE	123
27.1 –	ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ STRADALE, FERROVIARIA E CICLABILE	123
27.2 –	ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	125
27.3 –	AREE ARCHEOLOGICHE	127
27.4 –	ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE	127
27.5 –	ZONE DI RISPETTO DALLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE	127
27.6 –	AMBITO PROGETTO SISTEMAZIONI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE DEL FIUME AUSA E DEL SUO INTORNO	128
27.7 –	EDIFICI RURALI CON VALORE DOCUMENTARIO E DI IMMAGINE AMBIENTALE	128
27.8 –	ANCONE, LAPIDI E MONUMENTI	129
TITOLO 3 -	NORME DI INTERVENTO	130
ART. 28 –	TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE	130
ART. 29 –	PROTEZIONE DELLE ALBERATURE	130
ART. 30 –	IMPIANTI E RETI INFRASTRUTTURALI	130
TITOLO 4 -	VARIE E DEROGHE	131
ART. 31 –	NORME SUI RECINTI	131
ART. 32 –	MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO	131
ART. 33 –	OO.PP. NELLE ZONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE	131
ART. 34 –	DEROGHE PER EDIFICI IN ZONA IMPROPRIA	131
ART. 35 –	PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	132
36.1 –	AREA PER RICOLLOCAZIONE DI IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE ESISTENTE ..	132
ART. 36 –	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE STRADALE DI CARBURANTE	132
ART. 37 –	REGIME TRANSITORIO E VARIANTI PER I P.R.P.C. ADOTTATI	133
ART. 38 –	REGIME DELLE AREE ESONDABILI	133
ART. 39 –	NORME PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI	134
SCHEDE PIANI ATTUATIVI STRATEGICI		135
SCHEDE DELLE ZONE Bc CONVENZIONATE		138

TITOLO 1 - NORME GENERALI

ART. 1 – SCOPO DELLE NORME – ELABORATI DEL P.R.G.

1. Le presenti norme disciplinano l'uso e l'assetto dell'intero territorio comunale.
 2. Il P.R.G.C. originario - Variante 42 -, approvato con delibera C.C. n° 33 del 13.07.2001 e reso esecutivo con D.P.Reg. n° 045/Pres del 15.02.2002, è costituito dai seguenti elaborati:

ANALISI				
ALL. N.	OGGETTO	SCALA	SCHEDE	FOTO
	Analisi dello Stato di Fatto – Dimensionamento del P.R.G.C. – Capacità Insediativa Teorica TRATTATE NEL FASCICOLO "CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE REGIONALI ED ALLE OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI DEI CITTADINI"			
	Fascicolo "Servizi ed Attrezzature Collettive"			
1A	Analisi dell'Area Urbana Centrale	1:2000	▲	▲
1A-bis	A.U.C. – Analisi per isolati – SCHEDE DI ANALISI			
2A	Analisi dei Piani Attuativi Vigenti all'interno dell'AUC	1:2000	▲	
2A-bis	Analisi Piani Attuativi Vigenti – SCHEDE DI ANALISI			
3A	Sintesi dell'Analisi dell'AUC	1:2000		
4A	Analisi Centro Storico di Strassoldo	1:2000		
5A	Planimetria con individuazione Piani Attuativi Esterni all'AUC	1:10000	▲	
6A	Planimetria con individuazione attività	1:10000	▲	▲
6A-bis	Analisi aree ed insediamenti produttivi – SCHEDE DI ANALISI (n. 2 fascicoli)			
7A	Planimetria con individuazione attività e viste fotografiche	1:2000		
8A	Planimetria con individuazione attività e viste fotografiche	1:2000		
9A	Planimetria con individuazione attività e viste fotografiche	1:2000		
10A	Planimetria con individuazione attività e viste fotografiche	1:2000		
11A	Planimetria con individuazione aree antropizzate	1:10000		
12A	Planimetria con individuazione aree antropizzate	1:5000		
13A	Planimetria con individuazione aree antropizzate	1:5000		
14A	Uso dei suoli	1:10000		
15A	Planimetria con individuazione aree tutelate	1:10000		
16A	Analisi dei corsi d'acqua – Planimetria con individuazione schede di analisi	fuori scala	▲	▲
16A-bis	Analisi corsi d'acqua – SCHEDE DI ANALISI			
PROGETTO				
ALL. N.	OGGETTO	SCALA	SCHEDE	FOTO
1P	Area Urbana Centrale – Zonizzazione	1:2000		
2P	Centro Storico di Strassoldo – Zonizzazione	1:2000		
3P	Piano Struttura Generale	1:10000		
4P	Piano Struttura Area Urbana Centrale	1:2000		
5P a-b-c-d	Area Comunale – zonizzazione	1:5000		
	Norme Tecniche di Attuazione			
	Quaderno degli interventi all'interno delle Zone A			
	Quaderno degli interventi all'interno delle Zone			

	"Agricole" e di "Interesse Ambientale"			
	Fascicolo "Controdeduzioni alle Riserve Regionali"			

3 . La Variante n°79 di Reiterazione dei vincoli e di assestamento del P.R.G.C. è costituita dai seguenti elaborati:

ELABORATI DATILOSCRITTI:

- A Relazione e dimensionamento
- B Norme Tecniche di Attuazione
- C Relazione di Flessibilità
- D Relazione Aspetti Paesaggistici (D.P.C.M. 12.12.2005)
- E Verifica dell'incidenza sui Siti di Importanza Comunitaria
- F Asseverazioni e dichiarazioni
- G Valutazione Ambientale Strategica (a cura del Responsabile del Servizio)

ELABORATI GRAFICI:

ANALISI				
Tav.	OGGETTO	SCALA	SCHEDE	FOTO
A.1	Emergenze culturali, storiche e paesaggistiche	1:10000		
A.2.1/2/3	Vincoli preordinati all'esproprio: stato di attuazione delle aree per servizi	1:5.000		
A.3.1/2/3	Vincoli procedurali: stato di attuazione dei Piani Attuativi	1:5000		
A.4	Vincoli ambientali ed infrastrutturali	1:10000		
A.5	Schema degli elementi significativi per l'elaborazione del Piano	1:10000		
PROGETTO				
Tav.	OGGETTO	SCALA	SCHEDE	FOTO
P.1.1/2/3	Zonizzazione	1:5000		
P.2	Piano Struttura (Rappresentazione schematica della strategia del Piano)	1:10000		

4. Per modalità di applicazione delle norme di attuazione il Comune può dotarsi di criteri propri. I criteri possono avere valore applicativo, non innovativo delle norme di attuazione.

ART. 2 - TERMINOLOGIA URBANISTICA

Al fine di individuare le caratteristiche quantitative delle opere da realizzare nel territorio comunale, nel presente P.R.G.C. si usano i seguenti termini urbanistici:

a – Strada Pubblica

Sono definite pubbliche le strade già di proprietà comunale. Le altre strade, ancorchè previste dal PRGC, s'intendono private fino loro passaggio al demanio comunale.

b – Strada Privata

Sono definite private le strade di proprietà di singoli cittadini o consorzi di possessori fino al loro trasferimento al demanio comunale.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

a - Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale (St) comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con esclusione di quelle destinate dal presente Piano alla rete principale della viabilità.

Vanno altresì escluse, ai fini del computo della St, le aree in esse comprese di proprietà e di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre 3 anni.

b - Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni.

c - Indice di fabbricabilità territoriale (It)

L'Indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime in mc. il volume *utile* massimo o minimo costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St), definita al precedente punto a.

d - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

L'Indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime in mc. il volume *utile* massimo o minimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf), definita al precedente punto b.

e - Densità territoriale (Dt)

La densità territoriale (Dt) esprime il rapporto tra abitanti insediabili o insediati in una zona e la sua superficie territoriale (St) espressa in mq.

f - Densità fondiaria (Df)

La densità fondiaria (Df) esprime il rapporto tra abitanti insediabili o insediati in una zona e la sua superficie fondiaria (Sf) espressa in mq.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

a - Superficie coperta (Sc) :

Vale la definizione regionale.

b - Rapporto di copertura (Q)

Esprime il rapporto percentuale tra superficie coperta riferita a tutte le opere edificate fuori terra e la superficie fondiaria (mq./mq.)

c - Superficie utile (Su)

Vale la definizione regionale.

c bis - Superficie accessoria (Sa)

Vale la definizione regionale.

d - Volume utile (Vu)

Vale la definizione regionale.

d bis - Volume tecnico (Vt)

Vale la definizione regionale.

d ter - Volume lordo

Corrisponde alla sagoma dell'edificio.

d quater - Sagoma dell'edificio

Vale la definizione regionale.

e - Altezza dell'edificio (H)

Vale la definizione regionale.

Se la quota media del terreno sistemato supera un'altezza di metri 1 rispetto al piano di campagna naturale, è comunque calcolata nell'altezza la differenza tra la quota media del terreno sistemato e la quota di metri + 1 rispetto al piano di campagna naturale.

f - Numero dei piani (N)

E' il numero dei piani fuori terra per più di 1 metro misurato tra il soffitto e la quota media del terreno sistemato. I sottotetti computabili ai fini del calcolo del volume utile costituiscono piano.

g - Superficie parcheggi (Sp)

Vale la definizione regionale.

h - Altezza utile dell'unità immobiliare (Hu)

Vale la definizione regionale.

i - Distanza dai confini

Vale la definizione regionale.

ALTRE DEFINIZIONI.

Per elementi non indicati sotto le voci INDICI E PARAMETRI URBANISTICI e INDICI E PARAMETRI EDILIZI valgono le definizioni regionali, o, in assenza di queste, le definizioni statali.

ART. 3 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

a - Gli indici di fabbricabilità territoriale, numero dei piani, altezza massima e rapporto di copertura, si applicano nelle zone ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo. In tal caso, in ogni zona comprendente più lotti con caratteristiche omogenee, deve essere indicato l'indice di fabbricabilità fondiaria, in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici alla superficie dei lotti o gruppi di lotti non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione dell'indice territoriale alla superficie totale dell'intera zona soggetta a piano preventivo.

b - Gli indici di fabbricabilità fondiaria, rapporto di copertura, ecc. si applicano nelle zone in cui non è richiesto il piano preventivo.

c - L'utilizzazione totale degli indici esclude ogni richiesta successiva di costruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

d - Qualora sia consentita od obbligatoria la conservazione dei fabbricati esistenti, i relativi volumi vengono computati, all'interno del lotto od area, per la determinazione degli indici di zona entro cui insistono, senza l'obbligo della demolizione per la parte eccedente.

d bis - Dove previsto un indice di fabbricabilità o comunque un volume, il volume lordo comprensivo del volume utile non può superare il 150% del volume ottenibile in applicazione dell'indice di fabbricabilità o del volume comunque previsto dalle norme di attuazione.

d ter - Dove prevista una distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze, non vengono computati ai fini del calcolo le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario e il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico quali, a esempio:

- 1) sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggiali e balconi aggettanti;
- 2) logge e porticati liberi, androni e bussole;

- 3) rampe e scale aperte;
- 4) muri di contenimento, volumi tecnici e vani corsa ascensori;
- 5) box e autorimesse pertinenziali o altri manufatti, comunque pertinenziali, fino all'altezza di 3 metri, rispetto al fabbricato principale;
- 6) tettoie, pensiline e pergolati.

e - (Soppressa).

f - (Soppressa).

g - Le opere aggettanti costituite da pensiline, linde, balconi e verande a sbalzo, non sono soggette all'obbligo dell'osservanza della distanza minima dai confini prescritta per ogni zonizzazione, purché la luce dello sbalzo non ecceda m 1,60. Sono fatte salve le prescrizioni del Codice Civile.

h - (Soppressa).

i - Le canne fumarie esterne costruite lungo i muri perimetrali dei fabbricati costituiscono opera non soggetta al rispetto della distanza minima dai confini prescritta per ogni tipo di zonizzazione.

l -attività edilizia libera *non asseverata*: si rimanda alla legislazione vigente, nel rispetto delle distanze previste del codice civile.

m - all'interno delle zone A0, B, B1 ed H3, in condizioni di saturazione degli indici o nei casi di comprovata impossibilità funzionale all'ampliamento, è prevista la possibilità di realizzare, limitatamente alla loro correlazione con attività di esercizio pubblico (bar, ristorante, pizzeria e simili), verande da destinarsi esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande realizzate con strutture leggere facilmente rimovibili, con altezza massima ammissibile non superiore a 4 ml., contraddistinte da materiali di buona fattura, fino ad un massimo del 100% della superficie utile esistente destinata a tale somministrazione comunque in misura non superiore a 150 m².

Tali opere potranno essere realizzate anche in deroga ai parametri di zona e nel solo rispetto di quanto disposto dal Codice Civile e qualora non pregiudichino le condizioni esistenti in termini di superficie destinata a parcheggio, previo rilascio di permesso di costruire. Le stesse non potranno sussistere in forma autonoma dall'attività originale, in quanto ritenute esclusivamente pertinenze della stessa e dovranno, per tale motivo, essere rimosse qualora venga a cessare l'attività di esercizio pubblico o ricettiva a cui sono subordinate.

A garanzia di tale obbligo di rimozione, prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere predisposto un atto di impegno da rendersi pubblico mediante intavolazione.

Per siffatte opere proposte all'interno delle zone A0 e B1 è prevista la deroga da quanto disposto dal quaderno degli interventi all'interno delle zone "A".

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione si suddividono in urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto previsto dal presente articolo.

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono:
 - a) strade locali, ivi compresi i percorsi ciclabili e pedonali;
 - b) spazi di sosta e parcheggi, esclusi i parcheggi di interscambio;
 - c) nuclei elementari di verde;
 - d) rete di fognatura;
 - e) rete idrica;
 - f) illuminazione pubblica;
 - g) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - h) rete di distribuzione del gas;
 - i) cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
 - a) strade di quartiere e di scorrimento;
 - b) asili nido e scuole materne;
 - c) scuole dell'obbligo;
 - d) chiese ed altri edifici religiosi;
 - e) impianti sportivi di quartiere;
 - f) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
 - g) aree verdi di quartiere;
 - h) opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;

- i) sedi locali delle forze dell'ordine o della protezione civile.

TITOLO 2 - NORME PER LE ZONE

ART. 5 - ZONIZZAZIONE

1 - Il P.R.G.C. suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone :

ZONE ABITATIVE A

- zona abitativa "A " soggette a PRPC obbligatorio
- sottozone A0, A1, A2 e A7

VILLE CON PARCO - B0.1

ZONE ABITATIVE DI COMPLETAMENTO - B

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO Bc CONVENZIONATA

ZONE-B1

- zone soggette ad I.E.D.
- zone soggette a P.R.P.C.

VERDE PRIVATO - VP

ZONE ABITATIVE DI ESPANSIONE - C

AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA – AREE PROGETTO

ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA REGIONALE – D1

ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI – D1/S

ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI SCALA COMPRENSORIALE

E COMUNALE – D2

ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI SINGOLI ESISTENTI – D3

ZONE DI INTERESSE AGRICOLO – PAESAGGISTICO – E/4

ZONE DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO – E/5

ZONE DI INTERESSE AGRICOLO – E/6

ZONE OMOGENEE E6/1

AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE – F2

AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE – F4

ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI –H2

ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI ESISTENTI – H3

ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI – HC

ZONE PER ATTREZZATURE PORTUALI – L1

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO MERCI – N1

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI – P

- di scala comunale
- di scala comprensoriale

AMBITO INSEDIATIVO "ROSSATO"

- Zona ad uso attrezzature e servizi "P*"
- zona abitativa di espansione - C*
- zona industriale ed artigianale di scala comprensoriale e comunale – D2*
- zona per attrezzature commerciali comunali "H2*"
- zona a verde privato di tutela "VP"

ZONE DESTINATE A VINCOLO SPECIALE

- viabilità stradale, ferroviaria e ciclabile
- zone di rispetto dei corsi d'acqua
- aree archeologiche
- zone di rispetto cimiteriale
- zone di rispetto dalle infrastrutture energetiche
- ambito di progetto sistemazioni ambientali e paesaggistiche del fiume Ausa e del suo intorno
- edifici rurali con valore documentario e immagine ambientale

ART. 6 - ZONE ABITATIVE A

Le "Zone A" sono quelle specificate all'art. 34 delle NTA/PUR. e vengono suddivise nelle Sottozone da A₀ ad A₇.

La norma del piano è articolata in zone "A", individuate in cartografia, soggette a piano particolareggiato obbligatorio e sottozone A₀, A₁, A₂, anch'esse individuate in cartografia, ma soggette a concessione od autorizzazione edilizia diretta.

Su alcune aree è già vigente il piano particolareggiato. In tale situazione si applicherà la normativa e le prescrizioni del vigente piano particolareggiato fino a revoca dello stesso da parte del Consiglio Comunale. In tali piani, limitatamente ai Piani Terra di edifici esistenti o di progetto, gli usi di *Servizi* alla residenza devono intendersi assimilati all'uso Commerciale. Le attività di *Servizi* quali Barbieri, Parrucchieri, Estetisti, Centri di Abbronzatura, Sartorie, Laboratorio di Fotografie ed affini, possono comunque trovare insediamento anche ai piani superiori di edifici con destinazione Residenziale e/o Direzionale.

Qualora un esercizio commerciale al dettaglio, inferiore ai 400 mq di superficie di vendita, venga localizzato all'interno di un centro urbano con le caratteristiche della zona omogenea A (centro storico), la superficie minima da destinarsi a parcheggio può essere ridotta al 30% della superficie di vendita e la localizzazione dei parcheggi può avvenire entro una distanza di 200 m. di percorso.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi siti sul fondo.

DEFINIZIONI

VINCOLI DI FACCIATA – CONSERVAZIONE

Conservazione completa delle facciate e delle loro componenti architettoniche. Sono ammessi tutti quegli interventi atti a riportare nelle forme e nelle finiture originarie delle facciate non coerenti con il resto

VINCOLI DI FACCIATA – CONSERVAZIONE E/O RICOMPOSIZIONE

È ammessa la variazione di sagoma o di volume nel rispetto delle tipologie dei fori, dei ritmi, dei materiali e dei particolari architettonici dell'edilizia minore. Sono consentite variazioni in altezza, purchè coerenti con le tipologie delle facciate circostanti.

VINCOLI DI FACCIATA – ALLINEAMENTO

È obbligatorio l'allineamento a filo strada in caso di interventi unitari.

6.1 - ZONA "A" SOGGETTA A P.R.P.C. OBBLIGATORIO

Riguarda alcune aree del tessuto urbano, ubicate all'interno dell'AUC, della frazione di Strassoldo, caratterizzate da particolare complessità e che pertanto sono state assoggettate a piano particolareggiato obbligatorio. Di seguito, per ciascuna area, vengono indicati gli obiettivi di piano per la formazione degli strumenti particolareggiati.

Oltre agli obiettivi puntuali relativi ad ogni singola zona, nella formazione dei PRPC devono essere obbligatoriamente osservate le indicazioni contenute nel quaderno degli interventi all'interno delle zone "A", che forma parte integrante e sostanziale della presente normativa.

Il piano particolareggiato deve provvedere anche alla classificazione degli interventi nelle zone da A₁ ad A₇, qualora non indicate nel PRGC, secondo i criteri riportati nel citato quaderno degli interventi all'interno delle zone "A".

In assenza di piano particolareggiato gli interventi ammessi sugli edifici sono indicati all'interno degli obiettivi di piano di ciascuna zona, sotto la dicitura "Valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni:".

E' comunque consentito, anche in assenza di piano particolareggiato, eseguire opere igienico sanitarie o relative alla messa in sicurezza di edifici o porzioni degli stessi. In tal caso le opere devono essere le minime indispensabili e non possono portare ad una ristrutturazione complessiva dell'edificio.

I piani particolareggiati previsti all'interno di questa zona omogenea sono:

- PRPC denominato "MESOL"
- PRPC denominato "EX SCUOLA DI VIA ROMA"
- PRPC denominato "CENTRO STORICO DI STRASSOLDO"

6.1.1 - P.R.P.C. DENOMINATO "MESOL"

L'area denominata "Mesol", compresa entro la perimetrazione dell'A.U.C., è soggetta a Piano Regolatore Particolareggiato Comunale obbligatorio.

Il Piano particolareggiato dovrà definire le aree e gli edifici sui quali intervenire secondo le categorie da A₁ ad A₇ di cui all'art. 34 delle NN.TT. di Attuazione del P.U.R., seguendo i criteri fissati nel "Quaderno degli interventi all'interno delle zone "A".

All'interno del perimetro di P.P. dovranno, obbligatoriamente, essere individuati gli spazi di parcheggio per una quantità non inferiore a quanto previsto nel successivo art. 9, lett. b), relativo alle zone di espansione C.

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

L'ambito di P.R.P.C. comprende le aree perimetrate in cartografia.

Gli interventi previsti sono:

- a. salvaguardia e recupero delle caratteristiche storiche, ambientali e tipologiche dell'area;
- b. percorribilità pedonale e/o ciclabile delle sponde del fiume;
- c. costruzione di banchine in legno lungo le sponde del fiume, in connessione con gli attracchi per imbarcazioni da diporto, per garantire la percorribilità prefissata in b.;
- d. il P.R.P.C. valuterà la possibilità di perseguire l'obiettivo della pedonalizzazione delle strade lungo AUSA e di parte di piazza Marconi;
- e. un ponte pedonale di connessione della sponda destra del fiume AUSA con le piazze del Mesol;
- f. la destinazione delle sponde dovrà risultare coerente ed a completamento del Piano dei Porti.

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Servizi alla residenza non molesti*
- 4 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 5 *(Soppresso)*
- 5 bis *Alberghiera*
- 6 *Commerciale al dettaglio* 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.

INDICI E PARAMETRI

1	indice di fabbricabilità territoriale:	m ³ / m ²	3,00
2	altezza massima:	m.	9,50
3	numero dei piani:	n.	3
4	numero dei piani lungo il fiume AUSA: più eventuale mansarda abitabile	n.	2
5	distanze da confini e strade, distacchi da fabbricati:	Codice Civile	

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

a. Qualora lo stato di fatto dovesse eccedere, per numero di piani e/o altezza, quanto stabilito negli Indici e Parametri, il P.R.P.C. valuterà la possibilità di mantenerlo, qualora lo stesso non costituisca elemento di disturbo. In tal caso non sarà possibile effettuare interventi di demolizione e ricostruzione.

- b. Il piano particolareggiato valuterà la possibilità di prevedere sopraelevazioni che riguardino soffitte preesistenti al fine di renderle abitabili, anche in deroga al numero dei piani ed all'altezza massimi previsti.
- c. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G.C., potrà essere concesso, per motivi igienico-funzionali, un ampliamento fino ad un massimo di m³ 100 per alloggio, da individuarsi caso per caso dal P.R.P.C., nel rispetto delle norme del codice civile.
- d. E' ammissibile una flessibilità del P.R.P.C. sino al 10% della superficie dello stesso.

6.1.2 - P.R.P.C. DENOMINATO "EX SCUOLA DI VIA ROMA"

L'area denominata "ex scuola di via Roma", compresa entro la perimetrazione dell'A.U.C., è soggetta a Piano Regolatore Particolareggiato Comunale obbligatorio.

Il Piano particolareggiato dovrà definire le aree e gli edifici sui quali intervenire secondo le categorie da A₁ ad A₇ di cui all'art. 34 delle NN.TT. di Attuazione del P.U.R., seguendo i criteri fissati nel "quaderno degli interventi all'interno delle zone "A".

All'interno del perimetro di P.P. dovranno, obbligatoriamente, essere individuati gli spazi di parcheggio per una quantità non inferiore a quanto previsto nel successivo art. 9, lett. b), relativo alle zone di espansione C.

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

L'ambito di P.R.P.C. comprende le aree perimetrate in cartografia.

Gli interventi previsti sono:

- a. creazione di un percorso pedonale che colleghi la via Roma con la retrostante "area Ferro" in modo da poter poi proseguire fino alla biblioteca comunale di via Trieste; creazione altresì di un analogo percorso pedonale Est-Ovest che colleghi l'ex-caserma degli Alpini su via Garibaldi con via Giuseppe Verdi;
- b. Il piano particolareggiato valuterà l'opportunità del mantenimento del fabbricato esistente ed adibito in origine a "scuola", intervenendo, se ritenuto necessario, anche con opere di ristrutturazione edilizia; il piano valuterà altresì il mantenimento del limitrofo fabbricato ad uso residenziale-commerciale in vista della definizione di un fronte urbano unitario su via Roma;
- c. obbligo di ricavo di parcheggi pubblici, eseguito prevalentemente con opere sottosuolo in modo da mantenere gli spazi aperti dell'area il più possibile pedonali;
- d. creazione di un sistema di spazi pubblici all'interno dell'isolato, da adibirsi a luogo di socializzazione e d'incontro;
- e. il piano particolareggiato valuterà l'opportunità del mantenimento delle aree attualmente adibite a magazzini e depositi poste all'interno dell'isolato, pur cercando di conservare tipologicamente le facciate di quegli edifici storici che fronteggiano Borgo Salomon e via Garibaldi;
- f. previsione, al piano terra, di strutture commerciali *al dettaglio* o comunque di *servizi o attrezzature collettive*;

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Servizi alla residenza non molesti*
- 4 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 5 *(Soppresso)*
- 5 bis *Alberghiera*
- 6 *Commerciale al dettaglio* 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.

INDICI E PARAMETRI

1	indice di fabbricabilità territoriale:	m ³ / m ²	3,50
2	altezza massima:	m.	12,50
3	numero dei piani:	n.	4
4	distanze da confini e strade, distacchi da fabbricati:	Codice Civile	

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

a - Sino all'approvazione del Piano particolareggiato obbligatorio, per i soli edifici non vincolati dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (ex Decreto Legislativo 20 ottobre 1999, n. 490), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici (commi 1° , 2°, 3° lettere a), b), d), g), art. 68, L.R. 52/91 e purché la sostituzione dei serramenti, di cui alla citata lettera d), avvenga con serramenti della stessa tipologia e materiale), nonché la modifica della destinazione d'uso, entro quelle previste per la zona, senza opere esterne e senza aumento delle unità immobiliari.

b - E' ammissibile una flessibilità del P.R.P.C. sino al 10 % della superficie dello stesso.

c - In caso di recupero sono fatte salve maggiori altezze e numero dei piani preesistenti.

6.1.3 - P.R.P.C. DENOMINATO "AREA URBANA ANTICA DI STRASSOLDI"

L'area denominata "Area Urbana Antica di Strassoldi", è soggetta a Piano Regolatore Particolareggiato Comunale obbligatorio.

L'ambito di P.R.P.C. comprende il complesso architettonico - monumentale costituito dai Castelli, dagli edifici ad essi connessi e dal giardino-parco compresi tra i due rami del fiume Taglio. Esso include, inoltre, l'antico abitato ad Ovest, nonché le aree e gli edifici ad Est dei Castelli.

Il Piano particolareggiato dovrà definire le aree e gli edifici sui quali intervenire secondo le categorie da A₁ ad A₇ di cui all'art. 34 delle NN.TT. di Attuazione del P.U.R., seguendo i criteri fissati nel "quaderno degli interventi all'interno delle zone "A".

All'interno del perimetro di P.P. dovranno, obbligatoriamente, essere individuati gli spazi di parcheggio ed i nuclei elementari di verde per una quantità non inferiore a quanto previsto nel successivo art. 9, lett. b), relativo alle zone di espansione C.

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

- a. L'obiettivo primario del P.R.P.C. del Centro Storico di Strassoldi è il mantenimento, la conservazione e la protezione dei valori storico - culturali, in coerenza con gli indirizzi e le determinazioni del Piano di Recupero in vigore.
- b. Il Piano Attuativo definisce le aree e gli edifici da conservare, trasformare, demolire e ricostruire, ecc., secondo le categorie da A₁ ad A₇ di cui all'art. 34 delle NN.TT. di Attuazione del P.U.R. ed in base ai criteri fissati nel "quaderno degli interventi all'interno delle zone "A".
- c. La normativa del Piano Particolareggiato tiene conto dei seguenti, ulteriori, criteri:

Per la categoria A₁ sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e restauro filologico.

Non sono ammessi interventi con procedura semplificata di controllo tecnico-urbanistico (D.I.A.). L'esecuzione degli interventi edilizi è subordinata al parere favorevole espresso dalla competente Soprintendenza.

Per la categoria A₂ sono ammessi unicamente interventi volti a mantenere l'integrità materiale del bene, nonché ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Le categorie d'intervento ammesse sono quelle di manutenzione ordinaria, restauro, restauro filologico e conservazione tipologica.

L'esecuzione degli interventi edilizi è subordinata al parere favorevole espresso dalla competente Soprintendenza.

Nella progettazione del P.R.P.C. potranno essere individuati gli immobili ove rendere possibili ampliamenti, per motivi funzionali, fino ad un massimo di m³ 100 per fabbricato, nel rispetto delle norme del Codice Civile e purché l'ampliamento non interessi il prospetto od i prospetti principali.

Per le categorie da A₃ ad A₆, il progetto di P.R.P.C., sulla base delle analisi storico - architettoniche connesse alla sua formazione, preciserà le opportune distinzioni degli edifici e delle aree. A tale distinzione dovrà corrispondere una precisazione dettagliata di interventi architettonici ed urbanistici, sulla base delle categorie d'intervento previste dalla legislazione vigente. In particolare per queste categorie urbanistiche il progetto di PRPC dovrà assicurare la possibilità di conseguire un effettivo recupero del patrimonio edilizio esistente, soprattutto mediante una precisa applicazione degli interventi di demolizione, di ricostruzione e di nuova costruzione od ampliamento, con il fine di assicurare il permanere delle specificità del sistema dei fronti strada e degli spazi ineditati che qualificano l'impianto urbano di questo nucleo antico.

Per la categoria A₇, individuate nelle tavole di zonizzazione a Strassoldi all'interno del PRPC, non potrà essere prevista alcuna edificazione, onde garantire una visuale libera del complesso monumentale a chi proviene da Aiello. In tale zona è possibile prevedere un indice di fabbricabilità fondiaria di trasporto pari a 0,03 m³/m². Nella medesima zona è vietato il riordino fondiario, i terrazzamenti, gli scavi ed alterazioni del terreno per volumetrie superiori a 1000 m³, l'impianto di pioppeti e la costruzione di serre. Sono comunque possibili ampliamenti degli edifici esistenti, mentre diventa obbligatorio il mantenimento del paesaggio agrario originale e l'eliminazione di attività estranee.

- d. All'interno della cinta muraria del borgo dei Castelli, non potranno essere ammesse nuove costruzioni.

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Servizi alla residenza non molesti*
- 4 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 5 *(Soppresso)*
- 5 bis *Alberghiera*
- 6 *Commerciale al dettaglio* 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.

INDICI E PARAMETRI

1	indice di fabbricabilità territoriale con esclusione delle aree destinate a parco e preparco:	m ³ / m ²	2,00
2	indice di fabbricabilità territoriale per aree destinate a parco e preparco solo per trasporto all'interno del PRPC	m ³ / m ²	0,03
3	altezza massima:	m.	9,50
4	numero dei piani:	n.	3
5	distanze da confini e strade, distacchi da fabbricati:	Codice Civile	

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

a - Sono fatte salve altezze e numero dei piani superiori a quelli sopra previsti purché si tratti di strutture preesistenti e non vengano previste opere di demolizione e ricostruzione.

b - Sino all'approvazione del Piano particolareggiato obbligatorio, per i soli edifici non vincolati dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 ed esterni alla perimetrazione del Piano di Recupero in vigore, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici ad eccezione di:

- spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
- sostituzione di solai di copertura;
- realizzazione di verande, bussole o simili.

Sono inoltre ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo.

La sostituzione dei serramenti potrà avvenire con serramenti della stessa tipologia e materiale.

È consentita la modifica della destinazione d'uso senza opere esterne, mentre non è consentito l'aumento delle unità immobiliari. Sono altresì ammessi interventi per la realizzazione, integrazione e modifica delle reti fognarie. E' possibile ricavare nuove superfici commerciali da superfici esistenti aventi altra destinazione, ai soli piani terra, per una superficie non superiore ai 80 metri quadrati utili per ciascuna particella catastale ovvero in ampliamento a superfici commerciali esistenti, fino a 80 metri quadrati utili di ampliamento per unità immobiliare commerciale esistente.

c - Per le zone comprese nel PRPC vigente si applicano le norme dettate dal PRPC stesso fino all'approvazione del nuovo piano particolareggiato.

d - E' ammissibile una flessibilità del P.R.P.C. sino al 5% della superficie dello stesso.

e - Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G.C. potrà essere comunque concesso, per motivi igienico - funzionali, un ampliamento fino ad un massimo di m³ 100 per alloggio, da individuarsi caso per caso dal P.R.P.C., nel rispetto delle norme del codice civile.

f - All'interno della presente zona, sia nel caso di presenza che di assenza di pianificazione particolareggiata e per i soli edifici non vincolati dal D. Lgs 42/2004 Parte seconda Titolo I, limitatamente ai Piani Terra di edifici esistenti o di progetto, gli usi di *Servizi alla residenza* devono intendersi assimilati all'uso Commerciale.

Le attività di *Servizi* quali Barbieri, Parrucchieri, Estetisti, Centri di Abbronzatura, Sartorie, Laboratorio di Fotografie ed affini, possono comunque trovare insediamento anche ai piani superiori di edifici con destinazione Residenziale e/o Direzionale.”

6.2 - SOTTOZONE “A₀”, “A₁”, “A₂” e “A₇”

6.2.1 - SOTTOZONA “A₀”

La Zona A₀ è sottoposta a recupero urbanistico – edilizio, da attuarsi con intervento diretto.

Le categorie d'intervento, da attuarsi comunque nel rispetto di eventuali vincoli di facciata indicati in cartografia e degli allineamenti con altri edifici a filo strada, riguardano:

- Nuova Costruzione
- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia (con possibilità di demolizione e ricostruzione solo di singoli edifici caratterizzati da documentate condizioni di strutturale precarietà statica o di edifici accessori con l'esclusione degli edifici o facciate vincolate. Non sono ammesse demolizioni di interi comparti)
- Demolizione di pertinenze o di edifici privi di vincolo anche relativo al solo mantenimento della facciata e purché non ubicati a filo strada salvo il caso di loro ricostruzione nella stessa posizione
- Ampliamento
- Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria.

In tale sottozona si distinguono due tipologie di comparti assoggettati a diverso regime normativo:

- comparto tipo 1) all'interno del quale si trovano lotti non saturi;
- comparto tipo 2) all'interno del quale si trovano lotti saturi;

All'interno dei due comparti, non individuati cartograficamente, ma individuabili in sede di progetto in funzione delle volumetrie esistenti sulle rispettive aree di pertinenza urbanistica o di proprietà, s'interviene osservando, oltre alle prescrizioni già riportate, anche quelle specifiche che seguono.

Comparto tipo 1):

Lotti non saturi con indice di cubatura < 3,00 m³/m²

In questi lotti è possibile edificare nel rispetto degli usi e parametri che seguono, oltre ai criteri riportati nel “quaderno degli interventi all’interno delle zone “A”, che costituisce parte integrante e vincolante della presente normativa.

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Servizi alla residenza non molesti*
- 4 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 5 *(Soppresso)*
- 5 bis *Alberghiera*
- 6 *Commerciale al dettaglio*: 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.

INDICI E PARAMETRI

- | | | | |
|---|---|---------------------------------|------|
| 1 | indice di fabbricabilità fondiaria su area di pertinenza: | m ³ / m ² | 3,00 |
| 2 | numero dei piani fuori terra compresa mansarda abitabile: | n. | 3 |
| 3 | distanze da confini e strade, distacchi da fabbricati: | Codice Civile | |

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

- a - Qualora l'indice di fabbricabilità sia prossimo alla saturazione è comunque possibile edificare una volumetria pari a 100 m³ per ciascun edificio, anche se con tale volume si dovesse superare l'indice di zona. Le due possibilità sono alternative e non cumulabili.
- b - E' sempre possibile, anche oltre l'indice di fabbricabilità, il recupero delle volumetrie esistenti e/o l'accorpamento all'edificio principale di quelle di eventuali annessi in demolizione.
- c - E' consentito il recupero dei piani preesistenti superiori ai 3 ammessi, purché non si proceda con opere di demolizione e ricostruzione.

Comparto tipo 2):

Lotti saturi con indice di cubatura $> 3,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

In questi lotti è possibile edificare nel rispetto degli usi e parametri che seguono, oltre ai criteri riportati nel “quaderno degli interventi all’interno delle zone “A”, che costituisce parte integrante e vincolante della presente normativa.

DESTINAZIONI D’USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Servizi alla residenza non molesti*
- 4 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 5 *(Soppresso)*
- 5 bis *Alberghiera*
- 6 *Commerciale al dettaglio*: 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.

INDICI E PARAMETRI

1	Volumetria edificabile per ciascun edificio (in deroga):	m ³	100
2	numero dei piani fuori terra compresa mansarda abitabile:	n.	3
3	distanze da confini e strade, distacchi da fabbricati:	Codice Civile	

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

a - E’ sempre possibile, anche oltre l’indice di fabbricabilità e la deroga ammessa, il recupero delle volumetrie esistenti e/o l’accorpamento all’edificio principale di quelle di eventuali annessi in demolizione.

b - E’ ammesso il recupero dei piani preesistenti superiori ai 3 ammessi, purché non si proceda con opere di demolizione e ricostruzione.

6.2.2 - SOTTOZONA “A1”

Si riferisce a tutti gli immobili d'interesse particolarmente importante, di proprietà pubblica o privata, soggetti a tutela stante le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42.

L'esecuzione di opere di qualunque genere che riguardino i beni di cui al presente articolo, si attuano tramite intervento edilizio diretto, su rilascio di semplice concessione od autorizzazione edilizia, previo parere favorevole espresso dalla competente Soprintendenza, nel rispetto delle categorie d'intervento, degli usi e parametri che seguono, oltre ai criteri riportati nel “quaderno degli interventi all'interno delle zone “A”, che costituisce parte integrante e vincolante della presente normativa.

Viene fatto salvo il disposto dall'art. 27 del D. Lgs. 22.01.2004 n.42.

CATEGORIE D'INTERVENTO

- 1 Restauro e restauro filologico
- 2 Manutenzione ordinaria

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 4 *Commerciale al dettaglio:* 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.

INDICI E PARAMETRI

- quelli esistenti

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

a - Sono ammessi interventi di sistemazione del parco - giardino, previo rilascio di permesso di costruire.

6.2.3 - SOTTOZONA “A2”:

Riguarda tutti gli immobili, manufatti ed aree di valore tipologico - ambientale, non assoggettati alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42.

Gli interventi ammessi sono quelli volti a mantenere l'integrità materiale del bene, nonché ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali.

L'esecuzione di opere che interessino i beni di cui al presente articolo, si attuano tramite intervento edilizio diretto, nel rispetto delle categorie d'intervento, degli usi e parametri che seguono, oltre ai criteri riportati nel “quaderno degli interventi all'interno delle zone “A” che costituisce parte integrante e vincolante della presente normativa.

CATEGORIE D'INTERVENTO

- 1 Manutenzione Ordinaria
- 2 Conservazione tipologica

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *(Soppresso)*
- 4 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 5 *Servizi alla residenza non molesti*
- 5 bis *Alberghiera*
- 6 *Commerciale al dettaglio per bar, ristoranti, e per altro se preesistente*

INDICI E PARAMETRI

- quelli esistenti

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

a - Sono ammessi interventi di sistemazione del parco - giardino, previo rilascio di permesso di costruire.

6.2.4 - SOTTOZONA “A7”:

Riguarda la porzione di territorio a ridosso del borgo storico del Castello di Strassoldo sul versante orientale.

Gli interventi ammessi sono quelli volti a mantenere e migliorare l'integrità del paesaggio nonché ad assicurare la conservazione e la protezione dei valori culturali ancora presenti anche con la finalità di garantire una visuale libera del complesso monumentale storico.

Gli interventi ammessi non devono alterare il paesaggio agrario.

L'ambito ricade all'interno del P.R.P.C. di Strassoldo.

CATEGORIE D'INTERVENTO

- 1 Manutenzione Ordinaria
- 2 Restauro e risanamento conservativo
- 3 Ampliamenti

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 4 *Alberghiera*

INDICI E PARAMETRI

- quelli esistenti
- ampliamento max 20% del volume esistente per miglioramenti estetici e/o per esigenze igienico funzionali.

ART. 6BIS - VILLE CON PARCO - B0.1

La zona comprende le ville isolate di pregio architettonico ed è caratterizzata da una qualità compositiva data dall'edificio e dal parco/giardino annesso. Il PRGC riconosce gli edifici e le loro pertinenze a parco e prevede la tutela sia architettonica che paesaggistica, con particolare riguardo alle compagini arborate di questi episodi urbani puntuali.

CATEGORIE D'INTERVENTO

- 1 Manutenzione ordinaria e straordinaria
- 2 Restauro e risanamento conservativo
- 3 Ampliamento

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi e attrezzature collettive*
- 3 *Servizi*
- 4 *Direzionale*
- 5 *Alberghiera*
- 6 *Agricola per agriturismo e residenziale a uso abitazione dell'imprenditore
agricolo professionale*

INDICI E PARAMETRI

Volumi esistenti:

- Sono confermati i parametri esistenti

Nuovi Volumi:

- Nuovi volumi.
Sono ammessi ampliamenti legati ad esigenze funzionali, non superiori al 20% fino ad un max di 200 mc. del volume esistente. Tale facoltà è ammessa solo a condizione che si raggiunga un'integrazione formale ed estetica con il corpo del fabbricato principale.
- H. max: non superiore a esistente

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

Le aree libere devono essere utilizzate a parco o giardino e la vegetazione esistente dovrà essere mantenuta e potenziata.

È consentito realizzare, senza ridurre la superficie arborata di maggior consistenza:
parcheggi di superficie e vialetti;
parcheggi interrati.

ART. 7 - ZONE ABITATIVE DI COMPLETAMENTO - B

Tale zona comprende aree già urbanizzate, così come definite dall'art. 5 del D.P.G.R. 0126/Pres. del 20.01.1995, esterne all'Area Urbana Centrale.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto-

CATEGORIE D'INTERVENTO

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

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Servizi alla residenza non molesti*
- 4 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo. L'eccezione non vale per discoteca esistente alla data di adozione della variante 89 (21 12 2017).*
- 5 *(Soppresso)*
- 5 bis *Alberghiera*
- 6 *(Soppresso)*
- 7 *Commerciale al dettaglio: 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 *Agricola per agriturismo 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 | Indice di fabbricabilità fondiaria: | m ³ /m ² | 1,30 |
| 2 | Rapporto massimo di copertura | mq/mq | 0,35 |
| 3 | Numero massimo dei piani (compreso l'eventuale piano mansardato) | n. | 3 |
| 4 | Altezza massima: | m. | 9,50 |
| 5 | Distanza minima dalla strada:
od in allineamento con i fabbricati esistenti sui lotti finitimi | m. | 6,00 |
| 6 | Distanza minima dai confini di proprietà: | m. | 5,00 |
| 7 | Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: | m. | 10,00 |
| 8 | Superfici da destinare a parcheggi stanziali per le funzioni residenziali -commerciali - direzionali: stante il disposto dell'art. 10 comma 1 del D.P.G.R. 0126/ Pres /95 con le modifiche apportate dal DPGR 0242 / Pres /2000 | | |

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - E' consentita la costruzione o l'ampliamento in aderenza tra edifici situati in lotti distinti nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile, sia nel caso di nuova costruzione, sia nel caso di ampliamento di edifici esistenti.

b - Per gli alloggi esistenti in lotti saturi alla data del piano è consentito, per comprovate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, l'ampliamento una tantum in pendenza degli indici urbanistici sino ad un massimo di mc. 100, nel rispetto dei limiti di distanza stabiliti dalle presenti norme.

L'utilizzo motivato di detta volumetria aggiuntiva, non superiore complessivamente a mc 100 per unità alloggiativa, è estendibile anche a volumi edilizi accessori della residenza non aggregati alla stessa, essendo dimostrata la loro necessità e risultando la loro dotazione assente o inadeguata rispetto alle esigenze dell'abitazione.

c - E' consentito procedere a lavori di ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 42 al P.R.G.C. (23.09.1997) in deroga alla distanza minima dalla strada prescritta dal presente articolo, purché con l'ampliamento la distanza dalla strada degli edifici esistenti venga mantenuta.

E' ammesso il riutilizzo di autorimesse e/o centrali termiche, esistenti alla data di adozione della Variante 79, come accessori alla residenza (cantine, depositi, lavanderie), nel rispetto comunque dei parametri della legge Tognoli per quanto riguarda la dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali. Non sono ammesse la creazione di aperture verso altre proprietà.

d- Per l'area su cui sorge l'Hotel Internazionale è possibile edificare fino all'altezza massima di metri 15,00 in deroga a quanto previsto dal presente articolo in merito alle altezze. Conseguentemente sarà aumentato anche il numero dei piani previsti, che passerà a 5.

Per le aree contrassegnate con punto rosso è ammessa unicamente la realizzazione di edifici con un numero massimo di piani pari a 2, compreso l'eventuale piano mansardato e con i seguenti parametri:

1	Indice di fabbricabilità fondiaria:	mc/mq	1,00
2	Rapporto massimo di copertura	mq/mq	0,30
3	Numero massimo dei piani (compreso l'eventuale piano mansardato)	n	2
4	Altezza massima:	m	6,50
5	Distanza minima dalla strada: od in allineamento con i fabbricati esistenti sui lotti finitimi	m	6,00
6	Distanza minima dai confini di proprietà:	m	5,00
7	Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:	m	10,00
8	Superfici da destinare a parcheggi stanziali per le funzioni residenziali - commerciali - direzionali: stante il disposto dell'art. 10 comma 1 del D.P.G.R. 0126/ Pres /95 con le modifiche apportate dal DPGR 0242 / Pres /2000		

e - Qualora all'interno delle zone B esistessero 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.

f – Per quanto riguarda la nuova area istituita in via Monfalcone con la variante n. 50 al PRGC, sarà gravata dalla seguente limitazione:

f.1 – L'area verrà contrassegnata con un asterisco in zonizzazione e la sua capacità edificatoria, rispetto alle volumetrie costruibili, sarà ridotta a 0,80 m³/m².

g – Per quanto riguarda la nuova area di via Predicort, istituita con la variante n. 77 ed identificata (alla data di adozione della Variante n. 77 al vigente PRGC) dalle particelle catastali n. 2/1 e 3/1 del F.M. 6 del Comune Censuario di Cervignano, la stessa sarà gravata dalle seguente limitazione:

g.1 – l'area edificabile, insistente all'interno della p.c. individuata al n. 2/1 del succitato F.M.:

- è caratterizzata da larghezza pari a ml. 15 lungo il proprio confine N-E;
- dovrà essere destinata esclusivamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria atte a favorire l'accesso a vantaggio dei lotti limitrofi.

g.2 – l'edificazione all'interno dell'area individuata dalla p.c. n. 3/1 è consentita solo previa cessione gratuita al Comune della porzione di p.c. n. 2/1, F.M. 6 del C.C. di Cervignano con vocazione di zona omogenea P – per attrezzature e servizi *collettivi*.

g.3 - il numero di piani ammissibili edificabili è pari a 2 fuori terra, compreso il sottotetto.

Per le aree già interessate da PRPC approvati e attuati, contraddistinte sulla cartografia con apposito tratteggio nero, valgono le norme dei relativi PRPC approvati.

ART. 7BIS - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO Bc CONVENZIONATA

L'obiettivo del Piano è quello di consentire l'edificazione controllata delle aree e la realizzazione da parte degli stessi proprietari di aree per la sosta veicolare pubblica e relativi accessi.

CATEGORIE D'INTERVENTO

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

DESTINAZIONI D'USO

- 1 - *Residenziale*
- 2 - *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 - *Servizi alla residenza non molesti*
- 4 - *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 5 - *(Soppresso)*
- 5 bis - *Alberghiera*
- 6 - *(Soppresso)*
- 7 - *Commerciale al dettaglio*: 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 mq: 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 - *Agricola per agriturismo*

INDICI E PARAMETRI

1	Indice di fabbricabilità territoriale:	m ³ /m ²	0,90
2	Numero dei piani (compreso l'eventuale piano mansardato)	n.	2
3	Altezza massima:	m.	7,00
4	Distanza dalla strada: od in allineamento con i fabbricati esistenti sui lotti finitimi	m.	6,00
5	Distanza dai confini di proprietà:	m.	5,00
6	Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	m.	10,00
7	Superfici da destinare a parcheggi stanziali per le funzioni residenziali -commerciali - direzionali: stante il disposto dell'art. 10 comma 1 del D.P.G.R. 126/ Pres /95 con le modifiche apportate dal DPGR 0242 / Pres /2000 ed il disposto dall'art. 2 della L 122/1988		

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a. – Le zone “B convenzionata” si attuano con intervento diretto obbligatoriamente esteso all'intera area perimetrata con l'obbligo, da parte dei richiedenti, di realizzare, secondo le vigenti leggi in materia, le aree per la sosta veicolare e relativi accessi, nonché altri spazi per uso pubblico, come indicati nelle Schede grafiche allegate. Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate prima della costruzione degli edifici, sulla base di atto unilaterale d'obbligo.
- b. – Le superfici sulle quali è prevista la realizzazione delle opere di cui al successivo punto c, ovvero le aree a parcheggio, concorrono alla determinazione della volumetria e alla superficie coperta consentibile.
- c. – La realizzazione di tali opere infrastrutturali permette lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
- d. – L'atto convenzionale ovvero l'atto unilaterale d'obbligo, deve necessariamente precisare:

- l'impegno a realizzare gli interventi di urbanizzazione e a cederli, entro termini prestabiliti, all'Amministrazione e dopo avere effettuato i necessari collaudi tecnici;
 - la diretta assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quelle opere che siano necessarie all'allacciamento della zona a pubblici servizi;
 - il soggetto contraente la convenzione cui spettano gli oneri relativi ai vari collaudi tecnici;
 - tutte le scadenze temporali entro le quali è prevista l'ultimazione delle opere.
- e. – L'istanza deve essere firmata da tutti i proprietari presenti e deve essere accompagnata da un progetto di massima dell'intera zona convenzionata riportante le opere di urbanizzazione con la loro incidenza economica e l'assetto planivolumetrico generale.
- f. – Nelle aree collocate in prossimità del borgo di Strassoldo le realizzazioni di interventi edilizi dovranno farsi carico di:
- promuovere l'integrazione aggregativa e distributiva tra le parti storiche e l'espansione, richiamandosi alle tipologie edilizie, ai materiali ed alle caratteristiche costruttive proprie del Borgo facendo riferimento ai criteri tipologici, costruttivi ed ai materiali caratteristici;
 - utilizzare i modelli insediativi storici caratterizzati dall'equilibrato rapporto tra l'edificato e le aree verdi di pertinenza;
 - salvaguardare la morfologia dei luoghi.
- g. – La progettazione del comparto di via Gradisca in prossimità del borgo di Strassoldo dovrà prevedere:
- una fascia di verde vincolante a protezione del corso d'acqua, come da relativa scheda, della dimensione non inferiore a 10 metri, dotata di adeguata piantumazione di essenze arboree autoctone;
 - l'obbligo del parcheggio da cedere gratuitamente al comune o, in alternativa, l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione secondaria da concertarsi con l'Amministrazione comunale.
- h. – Gli interventi edilizi previsti all'interno degli ambiti individuati come ZTO "B convenzionata", situata a Strassoldo in Via Gradisca, dovranno seguire le disposizioni stabilite dal "Quaderno degli interventi all'interno delle zone A" allegato al PRGC.

COMUNE DI CERVIGNANO

ZONA Bc

SCHEDA RELATIVA AL COMPARTO 1 DELLA VARIANTE n° 74 AL P.R.G.C.

A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

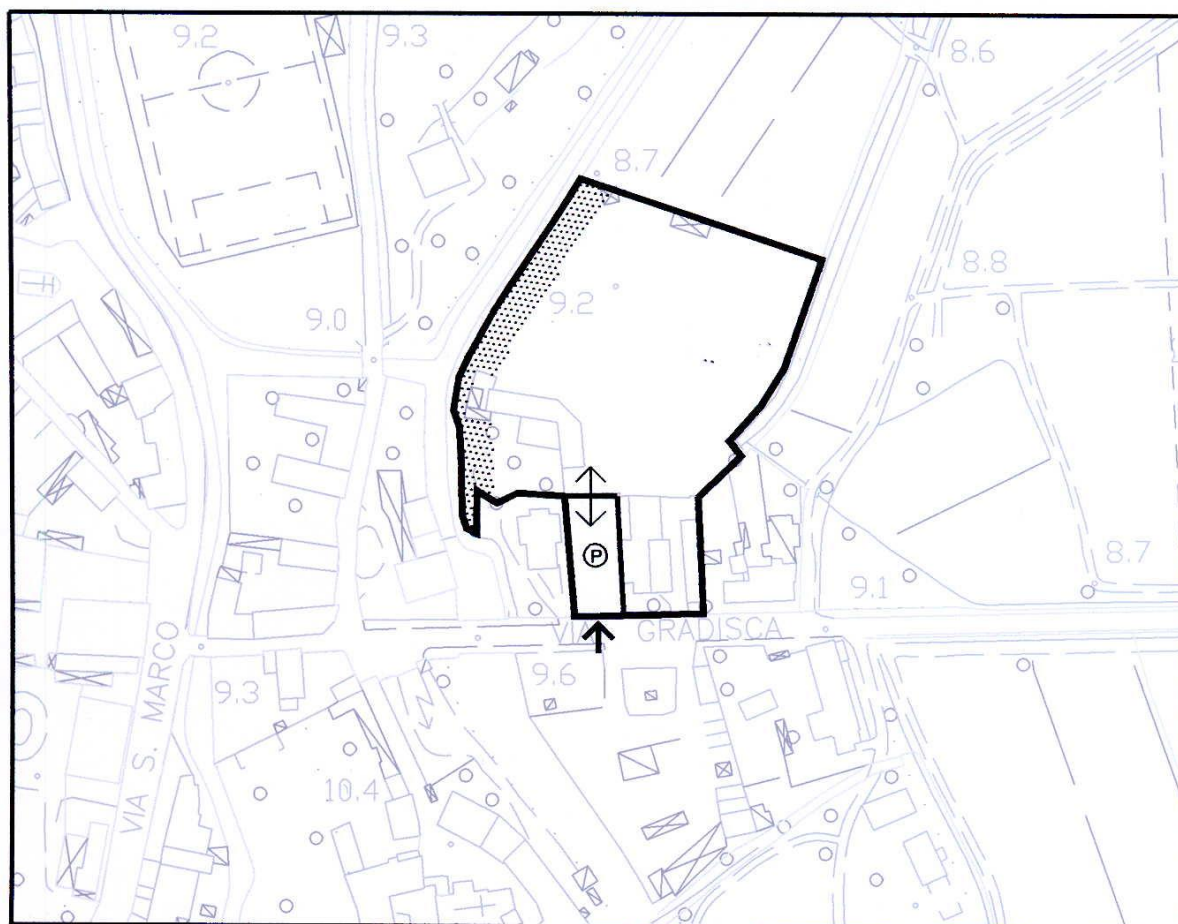
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO: 9320 mq.

SUPERFICIE FONDIARIA: 8750 mq. (Superficie territoriale - Area destinata a Parcheggio)

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 0,9 mc/mq

ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: 2 piani

TIPOLOGIA AMMESSA: EDIFICI IN LINEA CON RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI "BORGO"



ESTRATTO PLANIMETRICO 1:2000

B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

- ACCESSO AL COMPARTO
- ↔ OBBLIGO DI INTEGRAZIONE FUNZIONALE
-  VERDE DI PROTEZIONE: LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE
-  AREA DESTINATA A PARCHEGGIO: LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE

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.

DEFINIZIONI

VINCOLI DI FACCIATA – CONSERVAZIONE

Conservazione completa delle facciate e delle loro componenti architettoniche. Sono ammessi tutti quegli interventi atti a riportare nelle forme e nelle finiture originarie delle facciate non coerenti con il resto

VINCOLI DI FACCIATA – CONSERVAZIONE E/O RICOMPOSIZIONE

È ammessa la variazione di sagoma o di volume nel rispetto delle tipologie dei fori, dei ritmi, dei materiali e dei particolari architettonici dell'edilizia minore. Sono consentite variazioni in altezza, purché coerenti con le tipologie delle facciate circostanti.

VINCOLI DI FACCIATA – ALLINEAMENTO

È obbligatorio l'allineamento a filo strada in caso di interventi unitari.

8.1 - 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

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Servizi alla residenza non molesti*
- 4 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 5 *(Soppresso)*
- 5 bis *Alberghiera*
- 6 *(Soppresso)*
- 7 *Commerciale al dettaglio:* 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 *Agricola per agriturismo* 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 | 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 m³ 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.

8.2 - 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".

8.2.1 - 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.

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Servizi alla residenza non molesti*
- 4 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 5 *(Soppresso)*
- 5 bis *Alberghiera*
- 6 *(Soppresso)*
- 7 *Commerciale al dettaglio* fino al limite di m² 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 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.
 - da 401 a 1500 m²: 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 *(Soppresso).*

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, 19 del D.P.G.C. 126/Pres/95 così come modificato ed integrato dal DPGR 0242/ Pres/ 2000 e dell'art. 21 del D.P.Reg 23.03.2007, n. 69/Pres – Regolamento di esecuzione della LR 29/2005.		

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

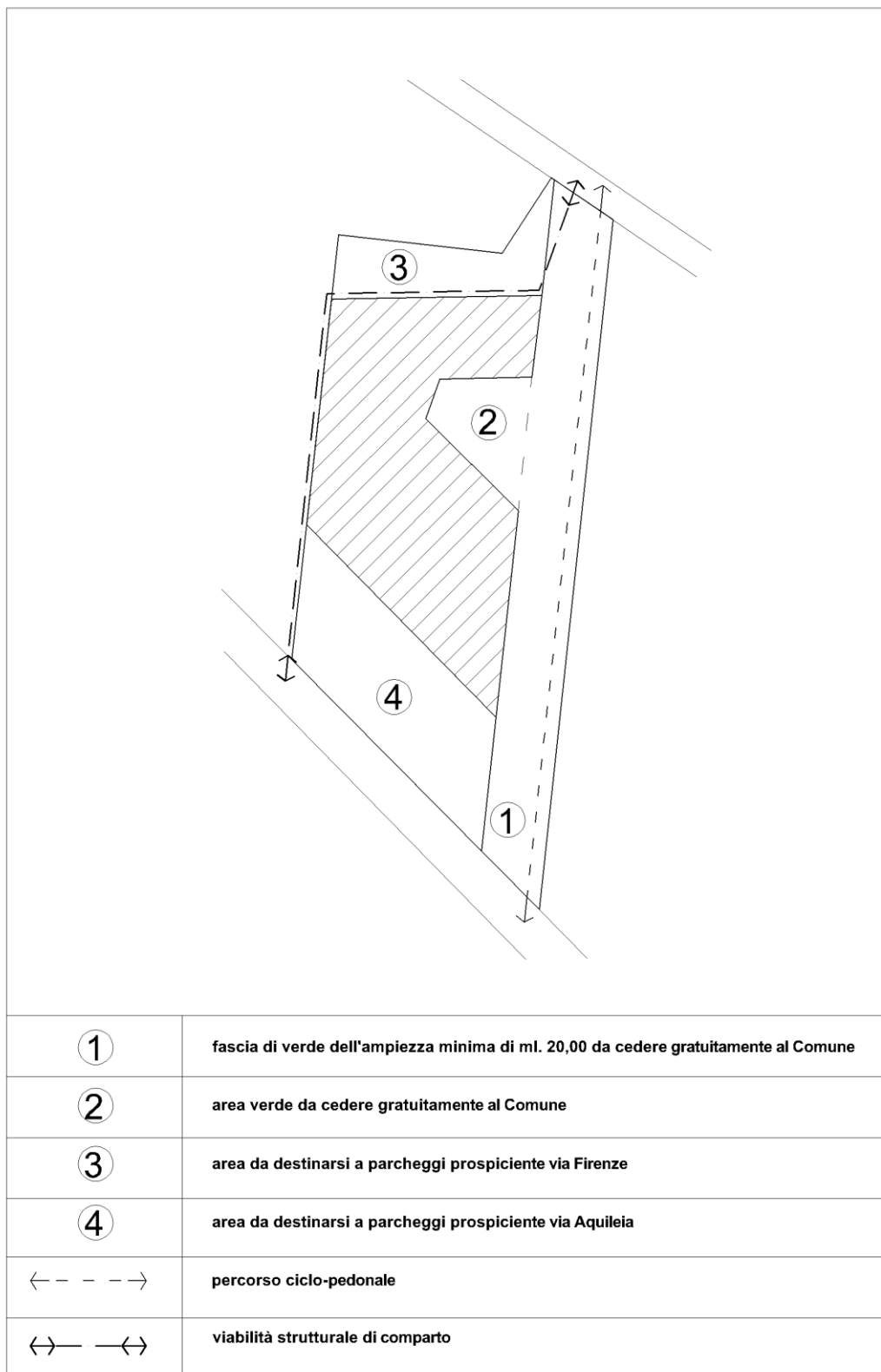
a - La verifica del rispetto degli standard, per gli insediamenti residenziali, va rapportato alla capacità insediativa teorica dell'intero ambito, calcolata in base alla massima volumetria edificabile ed allo standard volumetrico di 100 m³ /stanza con indice di affollamento di 0,6 ab./stanza;

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;

c – Vengono esclusi dal computo dei piani gli interrati ed i seminterrati che emergono dal livello del terreno naturale o riportato per un massimo di m. 0,75 rispetto alla quota del marciapiede esistente su via Aquileia, da calcolarsi all'intradosso del relativo solaio;

d – Flessibilità di Piano ± 10 %.

SCHEMA N. 1



8.2.2 - P.R.P.C. denominato "MOLINI VARIOLA"

L'ambito di P.R.P.C. corrisponde all'area del Molino Variola, situata a Nord della linea ferroviaria Venezia-Trieste.

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

L'ambito del PRPC comprende le aree perimetrate in cartografia. Gli interventi previsti sono:

- a. dovrà essere garantita lungo il corso d'acqua la percorribilità pedonale pubblica, articolata attraverso aree verdi attrezzate, spazi ricreativi e punti di sosta;
- b. nella progettazione del P.R.P.C. dovrà considerarsi come elemento invariante la strada strutturale di accesso e di uscita da posizionarsi centralmente rispetto al lato prospiciente via Gorizia;
- c. il progetto di P.R.P.C. dovrà essere corredato da un rilievo dendrologico delle essenze esistenti, finalizzato all'individuazione e alla salvaguardia delle emergenze ambientali eventualmente presenti lungo il corso d'acqua ed all'interno dell'ambito;
- d. sono consentite le categorie di intervento indicate nello schema di fattibilità allegato alla presente norma.

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Servizi alla residenza non molesti*
- 4 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 5 *(Soppresso)*
- 5 bis *Alberghiera*
- 6 *(Soppresso)*
- 7 *(Soppresso)*
- 8 *Commerciale al dettaglio: 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.*
 - Per gli esercizi inferiori a 400 mq di superficie di vendita dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi pari 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.

INDICI E PARAMETRI

1	indice di fabbricabilità territoriale:	m ³ / m ²	3,00
2	altezza massima:	come da schemi in allegato	
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
7	Superfici da destinare a parcheggi stanziali e di relazione per le funzioni residenziali, commerciali <i>all'ingrosso</i> , direzionali: stante il disposto degli artt. 10, 19 del D.P.G.C. 126/Pres/95 così come modificato ed integrato dal DPGR 0242/ Pres/ 2000 e dell'art. 21 del D.P.Reg 23.03.2007, n. 69/Pres – Regolamento di esecuzione della LR 29/2005. Per quanto concerne gli edifici destinati al commercio all'ingrosso trova applicazione la dotazione di parcheggi prevista all'art. 21 del D.P.Reg. 23.03.2007 n. 069/Pres.		

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 m³/stanza con indice di affollamento di 0,6 ab./stanza.

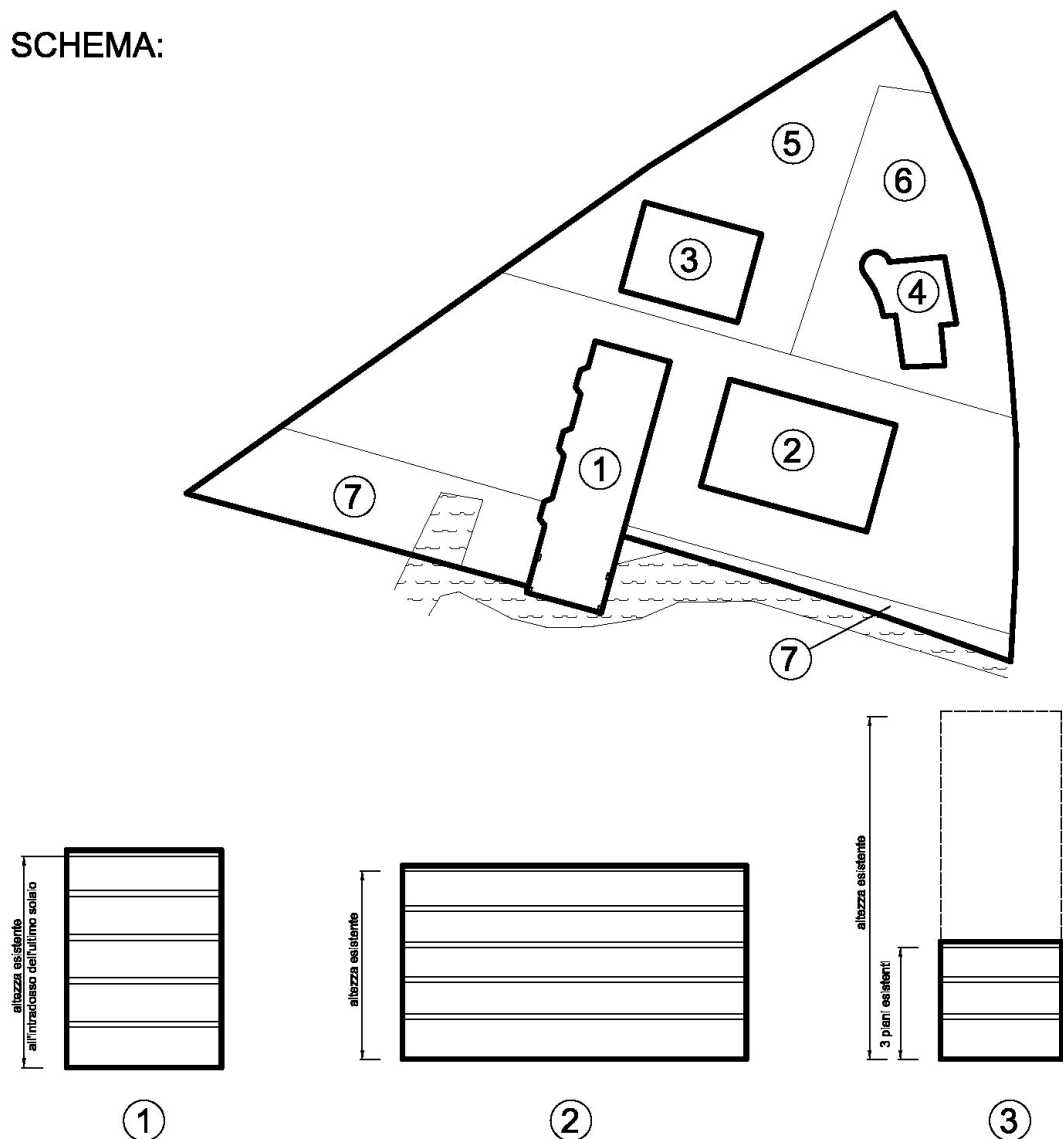
b – La deroga al “quaderno degli interventi all'interno delle zone A” è ammessa qualora il P.R.P.C. giustifichi la stessa attraverso scelte architettoniche di qualità, ancorché di tipologia moderna.

c – Per quanto riguarda il fabbricato indicato nello schema esplicativo come edificio n. 3 (ex silos) si escludono, data la particolare conformazione edilizia, le funzioni residenziali al fine di privilegiare le attività dedite alla fruizione pubblica.

d – Per tutte le costruzioni e superfetazioni non individuate all'interno dello schema esplicativo allegato alla presente norma, ad esclusione di quelli insistenti sull'area di pertinenza del fabbricato individuato come edificio n. 4, dovrà essere prevista la demolizione.

e – l'intero comparto si assume una Flessibilità di Piano di ± 5 %.

SCHEMA:



CATEGORIE DI INTERVENTO

1	edificio	ristrutturazione edilizia senza possibilità di demolizione e ricostruzione, ampliamento
2	edificio	demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma massima esistente, come da schema esplicativo
3	edificio	demolizione totale, demolizione parziale con ristrutturazione edilizia dei primi 3 piani, come da schema esplicativo
4	edificio	ristrutturazione edilizia senza possibilità di demolizione e ricostruzione; possibilità di ampliamento non superiore a mc. 100
5	area per servizi ed attrezzature ad uso pubblico	l'area dovrà essere destinata a verde, parcheggi, viabilità ciclo-pedonale
6	verde privato	corrisponde all'area di pertinenza dell'edificio 4
7	verde attrezzato	dovrà essere garantita la percorribilità pubblica pedonale, articolata attraverso aree verdi attrezzate, spazi ricreativi e punti di sosta

8.2.3 - P.R.P.C. denominato "CANTINA SOCIALE"

L'ambito del PRPC corrisponde alla superficie della Cantina Sociale 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. La viabilità d'accesso dovrà attestarsi sulla strada trasversale alla via Aquileia;
- b. I parcheggi ed il verde dovranno attestarsi su via Aquileia;
- c. La tipologia edilizia dovrà essere in linea anche per più corpi staccati ed orientata ortogonalmente alla citata viabilità d'accesso;
- d. E' vietata l'edificazione di corpi staccati ad uso autorimessa o di servizio;
- e. E' onere del piano potenziare la viabilità d'accesso, per tutta la lunghezza dell'intervento, fino all'ottenimento di un nastro stradale della larghezza di m. 7,00 oltre ai marciapiedi della larghezza di m. 1,50 su ciascun lato, all'illuminazione pubblica ed agli altri servizi;
- f. E' onere del piano predisporre, se mancante, anche il marciapiede e l'illuminazione pubblica lungo la via Aquileia per il tratto d'interesse del piano stesso;
- g. Il progetto di P.R.P.C. potrà prevedere una quota-parte commerciale *al dettaglio* non superiore al 20% della volumetria complessiva.
- h. Il nucleo di verde elementare pubblico è pari a 3,00 m²/abitante;
- i. Il piano attuativo dovrà essere strutturato seguendo le previsioni della tabella riportata nello schema n. 3 di seguito allegato.

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Servizi alla residenza non molesti*
- 4 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 5 *(Soppresso)*
- 5 bis *Alberghiera*
- 6 *(Soppresso)*
- 7 *Commerciale al dettaglio* fino al limite di m² 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 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 (art. 22, co. 1, lett. a) del Regolamento di esecuzione della L.R. n. 8/99). 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 (art. 22, co. 2 del Regolamento di esecuzione della L.R. n. 8/99).
 - 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 (art. 22, co. 3, del Regolamento di esecuzione della L.R. n. 8/99).
 - da 401 a 1500 m²: 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 *(Soppresso).*

INDICI E PARAMETRI

- | | | | |
|---|--|---|------|
| 1 | Indice di fabbricabilità territoriale: | m ³ / m ² | 1,70 |
| 2 | altezza massima: | m. | 9,50 |
| 3 | come da schema n. 3 allegato | | |
| 4 | distanze dai confini di proprietà: | m. | 5,00 |
| 5 | distanze dalla strada esterna al PRPC: | m. | 5,00 |
| 6 | distanze : | fissate dal PRPC nel rispetto del Codice Civile | |

- 7 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, 19 del D.P.G.R. 126/Pres/95 così come modificato ed integrato dal DPGR 0242/ Pres/ 2000 e dell'art. 21 del D.P.Reg 23.03.2007, n. 69/Pres – Regolamento di esecuzione della LR 29/2005.

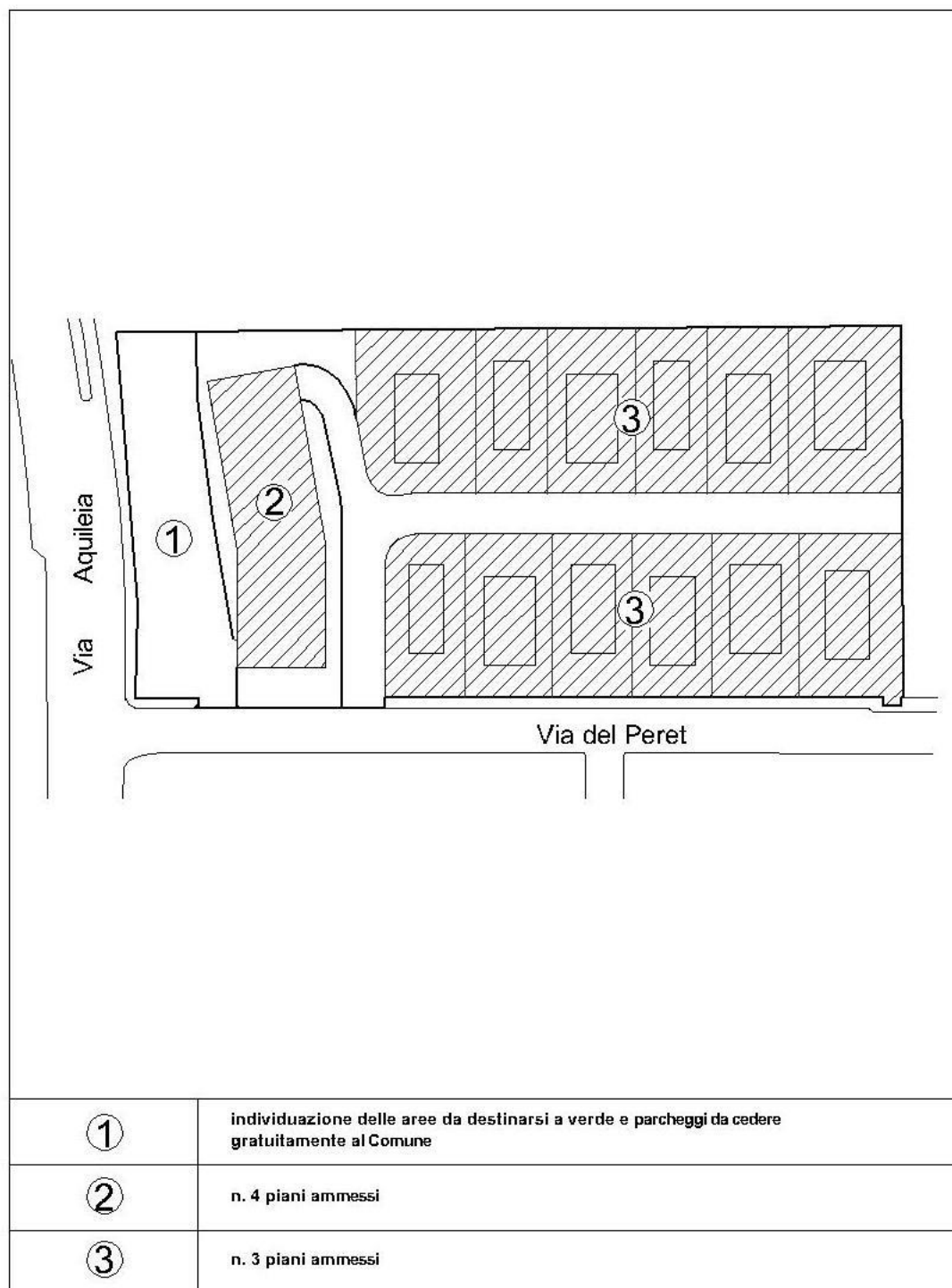
VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

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 m³/stanza con indice di affollamento di 0,6 ab./stanza.

b - Flessibilità di Piano ± 10 %.

c – 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. 3



8.2.4 - P.R.P.C. denominato "CASERMETTE IN VIA GARIBALDI"

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

Nella stesura del Piano Particolareggiato dovranno essere obbligatoriamente perseguiti i seguenti obiettivi:

- a. Il Verde dovrà essere individuato in un unico blocco ed attestato, per quanto possibile, lungo la via Garibaldi;
- b. I Parcheggi dovranno essere facilmente fruibili dalla via Garibaldi.
- c. Il nucleo di verde elementare pubblico è pari a 3,00 m²/abitante;

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Servizi alla residenza non molesti*
- 4 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 5 *(Soppresso)*
- 5 bis *Alberghiera*
- 6 *(Soppresso)*
- 7 *Commerciale al dettaglio* al dettaglio ed all'ingrosso con superfici inferiori ai 400 m²: 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 *(Soppresso).*

INDICI E PARAMETRI

- | | | | |
|---|--|---|-------|
| 1 | indice di fabbricabilità territoriale:
(comprensivo delle volumetrie di standard) | m ³ / m ² | 3,50 |
| 2 | altezza massima: | m. | 12,00 |
| 3 | numero dei piani: | n. | 4 |
| 4 | distanze dai confini di proprietà: | m. | 5,00 |
| 5 | distanze dalla strada esterna al PRPC: | m. | 5,00 |
| 6 | distanze : | fissate dal PRPC nel rispetto del Codice Civile | |
| 7 | 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, 19 del D.P.G.R. 126/Pres/95 così come modificato ed integrato dal DPGR 0242/ Pres/ 2000 e dell'art. 21 del D.P.Reg 23.03.2007, n. 69/Pres – Regolamento di esecuzione della LR 29/2005. | | |

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 m³/stanza con indice di affollamento di 0,6 ab./stanza.

b - Flessibilità di Piano di ± 10 %.

ART. 8BIS - VERDE PRIVATO - VP

Tale zona comprende porzioni di spazi liberi, intercluse nelle aree insediative, utilizzate a giardini, parchi e percorsi,
In tali zone il piano si attua per interventi diretto.

CATEGORIE D'INTERVENTO

- 1 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- 2 Nuova Costruzione e Ampliamenti
- 3 Ristrutturazione edilizia

USI

- 1 Parco e giardino
- 2 Cortile
- 3 Orto
- 4 Area verde libera
- 5 Pertinenze di edifici residenziali (gazebo, deposito attrezzi, attrezzature sportive all'aperto...)

INDICI E PARAMETRI

- | | | | |
|---|---|----------------|--|
| 1 | Volume massimo | m ³ | 100 |
| 2 | Altezza massima | m. | 3,00 |
| 4 | Distanza dalle strade | m. | 5,00 o, se superiore, secondo il limite di rispetto stradale |
| 5 | Distanza dai confini di proprietà: | m. | 5,00 o a confine, qualora le condizioni d'ambiente lo permettano |
| 6 | Distanza tra pareti di edifici antistanti anche se cieche | m. | 10,00 |

ART. 9 - ZONE ABITATIVE DI ESPANSIONE - C

Sono zone residenziali o prevalentemente residenziali di nuovo impianto, soggette a Piano Preventivo (P.R.P.C.) esteso agli interi ambiti dei singoli comparti indicati in zonizzazione.

CATEGORIE D'INTERVENTO

- 1 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- 2 Nuova Costruzione
- 3 Ampliamento

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 *Servizi ed attrezzature collettive*
- 3 *Servizi alla residenza non molesti*
- 4 *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 5 *(Soppresso)*
- 5 bis *Alberghiera*
- 6 *Commerciale* al dettaglio ed all'ingrosso con superfici inferiori a 400 mq: 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.
- 7 *Le precedenti destinazioni d'uso sono soggette* alle presenti restrizioni in termini volumetrici
 - residenza almeno il 60 %;
 - servizi ed attrezzature *collettive* massimo 30%;
 - servizi massimo 10%;
 - commercio *al dettaglio e all'ingrosso* massimo 20%;
 - *direzionalità* massimo 10%;
 - *opere alberghiere* massimo 30%
- 8 *(Soppresso).*

INDICI E PARAMETRI

1	Indice di fabbricabilità territoriale	m ³ / m ²	0,90
2	Numero dei piani, compreso l'eventuale piano mansardato:	n.	3
3	Altezza massima	m.	9,50
4	Distanza dalle strade	m.	7,50
5	Distanza dai confini di proprietà:	m.	5,00
6	Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.	m.	10,00
7	Superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto dal comma 2, art. 10, D.P.G.R. 126/ Pres /95 e successive modifiche ed integrazioni		

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a - La viabilità di distribuzione interna ai comparti dovrà presentare una sezione di m. 9,00 formata da una sede stradale di m. 6,00 e da due marciapiedi di m. 1,50 per lato;
- b - Le superfici da destinare a parcheggi di relazione ed a nucleo elementare di verde sono computate stante i parametri previsti alla tab. 1 del D.P.G.R. 126/Pres/95, in ragione di 3,00 m²/ab. per i parcheggi di relazione e 3,00 m²/ab. per il nucleo elementare di verde attrezzato a diretto servizio delle abitazioni con un lotto minimo di 400 m².

Possono essere cedute superfici in eccedenza rispetto al soddisfacimento degli standard nella misura massima di 5,00 mq/ab. Tale eccedenza sarà valutata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

c - Nel caso di previsione di esercizi direzionali, alberghiere e simili, dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi in ragione di 80 m² ogni 100 m² di superficie utile destinata ad attività potenzialmente insediabile, misurata così come indicato all'art. 21bis del D.P.G.R. 126/PRES/95 così come aggiunto dal D.P.G.R. 0242/Pres/2000;

d - 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 m³ /stanza con indice di affollamento di 0,5 ab./stanza;

e - I comparti edificatori ricompresi in questa zona sono specificatamente perimetrati negli elaborati grafici di progetto del presente piano. La perimetrazione di ciascun comparto non deve essere considerata invariante e può essere modificata, in sede di adozione di PRPC, purché il nuovo perimetro non individui un aumento od una diminuzione della superficie superiore al 10% delle superfici perimtrate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C per ogni comparto.

f - l'utilizzo ai fini residenziali dell'area ricompresa nella perimetrazione di Zona C di via Predicort e classificata dal Piano Regolatore precedente come "Area per Attrezzature e Servizi – Scuola Elementare" è subordinata al suo inserimento, previa idonea variante, al P.R.P.C. denominato PREDICORT 2 ed al ricavo, al suo interno, di un nucleo Verde di almeno 4.000 mq individuato come unico blocco.

ART. 9BIS - AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA – AREE PROGETTO

Corrispondono a zone libere o solo in parte edificate, soggette a piano attuativo, (collocate ai margini della circinnvallazione del centro abitato, nonché al sedime dell'ex caserma, in area urbana centrale), su cui realizzare interventi di radicale riassetto fisico e funzionale.

Gli ambiti di progettazione unitaria previsti dal Piano sono:

- Ambito di progettazione unitaria n. 1 "Ex Caserma Monte Pasubio" di riqualificazione urbana
- Ambito di progettazione unitaria n. 3 di riqualificazione della frazione di "Scodovacca".

Gli ambiti sopra descritti, caratterizzati da biodiversità e contesto paesaggistico differenziati, dovranno garantire un quadro dei condizionamenti di tipo naturalistico ed ecosistemico, al fine di creare una rete di trame di verde nell'aggregato urbano, che potrà comprendere anche il verde privato, e di costituire dei parchi urbani e un connettivo vegetazionale tra la città e il territorio circostante.

Le Schede allegate, riferite agli Ambiti di Progettazione Unitaria, contengono gli elementi invarianti di Piano e le prime indicazioni relative al Piano del Verde.

9BIS.1 - AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA N. 1 "EX CASERMA MONTE PASUBIO" DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

OBIETTIVI DI PIANO

Riorganizzazione edilizia e urbanistica dell'area dell'ex caserma ed integrazione con il tessuto insediativo contermini.

La valorizzazione di quest'area centrale dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di nuove strutture residenziali ed in particolare di aree a servizi pubblici e privati (piscina comunale, centro benessere, attrezzature scolastiche, aree verdi a parco, oltre ad altre strutture di interesse pubblico) a supporto dell'area urbana.

CATEGORIE D'INTERVENTO

- 1 Ristrutturazione urbanistica
- 2 Nuova Costruzione

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale*
- 2 Servizi e attrezzature collettive
- 3 Direzionale
- 4 Servizi
- 5 *Commerciale* al dettaglio con superfici inferiori ai 400 mq di vendita

INDICI E PARAMETRI

- | | | | |
|---|--|---------------------------------|--------|
| 1 | Indice di fabbricabilità territoriale
(relativamente ai precedenti punti 1-3-4-5) | m ³ / Ha | 15.000 |
| 2 | Rapporto di Copertura max.
(relativamente al precedente punto 2) | m ² / m ² | 40% |
| 3 | Altezza massima degli edifici: | m. | 12,50 |
| 4 | Distanza dalle strade | m. | 7,50 |
| 5 | Distanza tra pareti di edifici antistanti anche se cieche | m. | 10,00 |
| 6 | Superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto dal comma 2, art. 10, D.P.G.R. 126/ Pres /95 e successive modifiche ed integrazioni | | |

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

Le aree destinate alla viabilità, le opere di urbanizzazione primaria e il parco urbano devono essere realizzate e cedute dai privati. Le altre attrezzature previste per tale ambito possono rimanere di proprietà privata ed essere asservite all'uso pubblico (stipula di un accordo pubblico/privato: project financing).

L'area entro cui realizzare l'intervento edificatorio privato dovrà avere una superficie massima di 50.000 mq. La volumetria destinata a Residenza non potrà superare il 50% della cubatura massima ammessa nell'Ambito.

Il progetto dell'ambito dovrà farsi carico, inoltre, di:

- Definire e realizzare l'area a parco urbano
- Definire un assetto insediativo che privilegi la localizzazione delle funzioni direzionali e commerciali sul fronte strada e di quelle residenziali) nelle parti interne;
- Prevedere l'integrazione funzionale tra la parte edificata e lo spazio a verde attrezzato, sulla base di un disegno che valorizzi l'insieme;
- Prevedere un sistema viabilistico possibilmente esterno all'area ammettendo l'accesso veicolare esclusivamente a servizio della residenza.
- Prevedere una corretta rivalutazione dell'area, mediante un intervento di riorganizzazione urbanistica complessiva;
- Prevedere un collegamento funzionale con l'area pubblica ad uso sportivo adiacente ed un'adeguata schermatura a verde di protezione verso l'edificato posto sul lato nord dell'Ambito.

- Prevedere una relazione funzionale, mediante collegamento col percorso esistente, alla stazione ferroviaria.
- In fase di progettazione attuativa dovrà essere valutato l'eventuale riuso/recupero di edifici esistenti.

9BIS.2 - AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA N. 3 DI RIQUALIFICAZIONE DELLA FRAZIONE DI "SCODOVACCA"

OBIETTIVI DI PIANO

Trasformazione controllata dell'area per la realizzazione di una struttura edilizia atta a contenere attività residenziali, commercio, servizi e attività artigianali. Questo al fine di creare una nuova centralità per la frazione di Scodovacca (centro della frazione) in prossimità della chiesa.

Il progetto architettonico/edilizio dovrà tendere alla valorizzazione delle preesistenze storico architettoniche, degli assi prospettici e delle caratteristiche ambientali dell'area.

CATEGORIE D'INTERVENTO

- 1 Ristrutturazione urbanistica
- 2 Nuova costruzione

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Residenziale* (max 70% della volumetria complessiva)
- 2 Servizi e attrezzature collettive
- 3 Direzionale
- 4 Servizi
- 5 *Alberghiera*
- 6 *Commerciale* al dettaglio con superfici inferiori ai 400 mq di vendita

INDICI E PARAMETRI

1	Indice di fabbricabilità territoriale (superficie max di Ha 2)	m ³ / Ha	8.000
2	Altezza massima degli edifici:	piani 3	
3	Distanza dalle strade solo per la parte prospettante la S.P. 54	m	7,50
	- urbana e territoriale	m.	30,00
	- locale	m.	15,00
	- di distribuzione interna	m.	7,50
4	Distanza tra pareti di edifici antistanti anche se cieche	m.	10,00
5	Superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto dal comma 2, art. 10, D.P.G.R. 126/ Pres /95 e successive modifiche ed integrazioni		

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

Il progetto dell'ambito dovrà farsi carico di:

creare uno spazio pubblico (piazza) in prossimità della chiesa;

valorizzare gli edifici esistenti di importanza storico/architettonica (villa ed edificio religioso) e gli assi prospettici esistenti (ingresso della villa).

ART. 10 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA REGIONALE - D1

Corrispondono alle aree di cui alla L. 633/64, perimetrare con D.M. in data 3/7/1970.

Ferma restando la competenza pianificatoria del Consorzio per lo Sviluppo Industriale delle Zone dell'Ausa Corno, andranno comunque rispettati i seguenti usi, indici e parametri, nel rispetto di quanto previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Reg.le n. 3/90.

Nella formazione del piano territoriale infraregionale dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, stante il disposto degli artt. 17 del D.P.G.R. 126/PRES/95, così come modificato ed integrato dall'art. 1 del D.P.G.R. 14/7/2000, n° 0242/Pres e dell'art. 21 del D.P.Reg 23.03.2007, n. 69/Pres – Regolamento di esecuzione della LR 29/2005.

CATEGORIE D'INTERVENTO

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

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Industriale*
- 1 bis *Artigianale*
- 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 una apposita copertura.
- 3 *Direzionale di interesse industriale e artigianale*
- 4 *Servizi tecnico-produttivi*
- 5 *Servizi e attrezzature collettive*
- 6 *Commerciale al dettaglio* per la somministrazione di cibi e bevande
- 7 *(Soppresso)*
- 8 *(Soppresso).*
- 9 *Commerciale al dettaglio e all'ingrosso* per vendita dei generi non alimentari a basso impatto come da art. 2 comma 1, lett. e), della L.R. 5.12.2005 n. 29.

È ammessa abitazione per il personale addetto alla custodia con esclusione del nucleo familiare. Vale la previsione di cui alla voce VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI, lettera g-.

INDICI E PARAMETRI

- | | | |
|---|--------------------------------|-------|
| 1. Rapporto di copertura (all'interno dei singoli lotti): | m ² /m ² | 0,50 |
| 2. Distanza dalle strade esterne all'area di piano territoriale infraregionale | m. | 20,00 |
| 3. Distanza dalle strade interne all'area di piano territoriale infraregionale | m. | 10,00 |
| 4. Distanza tra edifici (minima): | m. | 15,00 |
| 5. Distanza dai confini di proprietà: | m. | 10,00 |
| 6. Distanza tra gli edifici minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, compresi gli edifici residenziali | m. | 10,00 |
| 7. 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.R. 126/PRES/95, così come modificato ed integrato dall'art. 1 del D.P.G.R. 16/7/2000, n° 0242/Pres e dall'art. 21 del D.P.Reg 23.03.2007, n. 69/Pres – Regolamento di esecuzione della LR 29/2005. | | |

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 - Può essere concesso, in assenza di piano territoriale infraregionale, 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.

c - Anche in assenza di piano territoriale infraregionale 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 m² 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.

d - Nella redazione del piano territoriale infraregionale, 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.

In particolare dovrà essere prevista una schermatura verde verso le zone A0, B e lungo la fascia antistante il fiume Aussa, costituita da gruppi di essenze autoctone sia a basso fusto che ad alto fusto.

e - I piani territoriali infraregionali 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). Gli stessi dovranno obbligatoriamente sottostare alle seguenti prescrizioni minime:

Industrie vietate:

E' vietato l'insediamento di nuove industrie insalubri di I^a 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. I piani infraregionali, possono prevedere il trasferimento, all'interno delle zone programmatiche D1, di industrie insalubri anche di I^a classe, purché già presenti all'interno del territorio comunale e che trasferiscano completamente l'attività. Il sito liberato non potrà ospitare altre industrie insalubri di I^a classe.

emissioni:

In ogni caso, i valori delle emissioni massime ammesse saranno inferiori di almeno il 10% al limite minimo prescritto dalle normative vigenti al momento dell'approvazione del progetto di piano territoriale infraregionale ed inerenti le singole discipline d'inquinamento.

f - Nella redazione di piani territoriali infraregionali, qualora esistano attività già individuate nella Tabella 1 allegata alla normativa delle Zone Omogenee D3, il piano territoriale infraregionale 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 territoriale infraregionale, 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.

g - E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode, con una volumetria massima di m³ 500, subordinatamente all'esistenza di un'attività produttiva.

h - E' fatto obbligo di procedere per fasi temporali distinte all'attuazione del relativo piano territoriale infraregionale, in relazione alla concreta realizzazione della nuova viabilità di collegamento con la SS 14.

i - Nella redazione del piano territoriale infraregionale è ammessa una flessibilità di $\pm$ 10%.

ART. 11 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - D1/S

Corrispondono alle aree di cui alla L. 633/64, perimetrate con D.M. in data 3/7/1970, per la parte compresa tra il fiume Ausa ed il Canale Banduzzi.

Il Piano si attua attraverso predisposizione di piano territoriale infraregionale, di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale delle Zone dell'Ausa Corno

Ferma restando la competenza pianificatoria del Consorzio per lo Sviluppo Industriale delle Zone dell'Ausa Corno, andranno comunque rispettati i seguenti usi, indici e parametri, nell'osservanza di quanto previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Reg.le n. 3/90.

Nella formazione del piano territoriale infraregionale dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, stante il disposto degli artt. 17 del D.P.G.C. 126/PRES/95, così come modificato ed integrato dall'art. 1 del D.P.G.R. 14/7/2000, n° 0242/Pres e dell'art. 21 del D.P.Reg 23.03.2007, n. 69/Pres – Regolamento di esecuzione della LR 29/2005.

OBIETTIVI

- 1 – Conservazione e valorizzazione ambientale;
- 2 – Parco Tecnologico;
- 3 – Costruzioni edilizie ed infrastrutturali connesse alle opere di cui ai punti 1 e 2;
- 4 - Opere idrauliche o infrastrutturali, le quali dovranno contenere accorgimenti ed interventi complementari atti a contribuire alla stabilizzazione ed alla riqualificazione paesaggistica e naturalistica delle aree, in particolare opere di consolidamento e di ricostruzione della vegetazione su argini di nuova costruzione o in ristrutturazione e nei canali interni;
- 5 – Opere di bonifica, da attuarsi con tecniche di bioingegneria tali da favorire la ricostruzione di aree boscate mediante il trapianto di specie autoctone arbustive, di siepi naturali ed arboree;
- 6 - Sistemazione delle arginature esistenti o di nuova realizzazione, con individuazione dei percorsi pedonali e/o piste ciclabili atti a favorire la fruizione degli argini da parte della popolazione;
- 7 - All'interno della zona, al fine di conseguire una maggiore tutela delle complessità ambientali tipiche del paesaggio fluviale e prelagunare, sono vietati interventi che prevedano sbancamenti, terrazzamenti e riporto di terreno finalizzato alla coltivazione dei fondi che investono una superficie superiore a 20.000 mq. Sono altresì vietati riordini fondiari.
- 8 - Tutti gli interventi edilizi dovranno uniformarsi ai caratteri dell'architettura rurale locale, per forme, materiali e finiture. Dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - coperture a due falde o padiglione con pendenze proprie della tradizione locale e manto di copertura preferibilmente in tegole curve laterizie (coppi);
 - ripristino dei camini propri della tradizione locale e realizzazione di nuovi di tipo simile;
 - esclusione di loggiati in aggetto che fuoriescano dal volume del fabbricato;
 - i fori di facciata dovranno rispettare i rapporti compositivi tradizionali e gli infissi dovranno essere in materiali e colori della tradizione locale;
 - gli intonaci esterni dovranno essere del tipo civile dipinto a rasatura fine;
 - le tinteggiature, omogenee per ciascuna unità, avranno colori pastello, tipici della zona, quali: bianco, panna il giallo, il rosso, il grigio.

CATEGORIE D'INTERVENTO

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

OPERE E DESTINAZIONI D'USO

- 1 Interventi di movimento terra con le limitazioni di cui di seguito
- 2 Realizzazione di canali in terra e riapertura degli esistenti
- 3 Costruzione e modifica arginature
- 4 Drenaggi di canali esistenti
- 5 Realizzazione di manufatti per canali e sistemazione di quelli esistenti
- 6 *(Soppresso)*
- 7 *Commerciale al dettaglio* per la somministrazione di cibi e bevande

8 Servizi tecnico-produttivi

8 bis Servizi e attrezzature collettive tecnico-produttive

9 Direzionale di interesse industriale e artigianale

I depositi all'aperto di materiali che a contatto con le acque meteoriche possono generare percolati devono essere dotati di un'apposita copertura.

Sono ammessi abitazione del custode o proprietario o piccoli fabbricati necessari alla gestione dell'area.

INDICI E PARAMETRI

1	Rapporto di copertura fondiario:	m ² / m ²	0,20
2	Distanza dai confini di proprietà:	m.	10,00
3	Altezza massima:	m.	7,00
4	Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.	m.	10,00
5	Parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, stante il disposto dell'art. 17 del D.P.G.R. 126/PRES/95, così come modificato dall'art. 1 del D.P.G.R. 14/7/2000 n° 0242/Pres e dell'art. 21 del D.P.Reg 23.03.2007, n. 69/Pres – Regolamento di esecuzione della LR 29/2005.		

ART. 12 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA COMPENSORIALE 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

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Industriale*
- 1 bis *Artigianale*
- 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 *Direzionale di interesse industriale e artigianale*
- 4 *Servizi tecnico-produttivi*
- 5 *Servizi e attrezzature collettive*
- 6 *(Soppresso)*
- 7 *(Soppresso)*
- 8 *(Soppresso).*
- 9 *Commerciale al dettaglio e all'ingrosso per vendita dei generi non alimentari a basso impatto come da art. 2 comma 1, lett. e), della L.R. 5.12.2005 n. 29.*

È ammessa abitazione per il personale addetto alla custodia con esclusione del nucleo familiare. Vale quanto previsto alla sezione VALGONO, INOLTRE LE, SEGUENTI DESCRIZIONI, lettera b).

INDICI E PARAMETRI

- | | | |
|--|--------------------------------|-------|
| 1. Lotto minimo | m ² | 1.500 |
| 2. Rapporto di copertura (all'interno dei singoli lotti): | m ² /m ² | 0,40 |
| Per l'Ambito contrassegnato con la lettera "A" in località Muscoli | m ² /m ² | 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 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.
 - 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^a 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 *dettaglio*, riferite ai prodotti attinenti all'attività produttiva svolta, per una superficie non superiore a 200 m². Nell'ambito di queste zone, a 100 m² di superficie lorda di pavimento ad uso commerciale deve corrispondere la quantità minima di 80 m² 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 - (*Soppressa*).

n - La zona D2 lungo Via Cisis individuata con la lettera P (esterna al PRPC "Cisis"), sarà destinata esclusivamente a parcheggio ad uso riservato alla adiacente attività produttiva esistente. L'accesso avverrà dall'attuale ingresso allo stabilimento produttivo.

L'area, essendo esclusa dall'ambito del Piano Attuativo, non potrà essere oggetto di interventi edificatori, se non quelli relativi all'urbanizzazione per la realizzazione del parcheggio.

L'area di parcheggio a raso dovrà essere alberata e dotata di una fascia di verde lungo i confini con funzione di protezione acustica, di depurazione atmosferica e di schermatura visiva realizzata mediante l'impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono, in accordo con quanto previsto dal successivo art. 28.

Gli spazi a parcheggio dovranno essere realizzati utilizzando preferibilmente materiali e soluzioni tecniche che assicurino la permeabilità delle superfici.

ART. 13 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI SINGOLI ESISTENTI - D3

In tale zona l'edificazione si attua per intervento diretto.

Le Concessioni sono subordinate all'impegno di attuazione degli interventi specifici indicati in Tabella 1. Le modalità esecutive sono stabilite in sede di rilascio. Ove in Tabella 1 sia indicata la riconversione, il rapporto di copertura è applicato in funzione dell'attività nuova, purché compatibile a seguito di parere dell'A.S.S., restando consentite, in funzione dell'attività esistente, esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso di interventi di nuova realizzazione, dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, stante il disposto degli artt. 17 del D.P.G.R. 126/PRES/95, così come modificato ed integrato dall'art. 1 del D.P.G.R. 14 luglio 2000 n° 0242/Pres e dell'art. 21 del D.P.Reg 23.03.2007, n. 69/Pres – Regolamento di esecuzione della LR 29/2005.

CATEGORIE D'INTERVENTO

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

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Industriale*
- 1 bis *Artigianale*
- 2 Magazzini, depositi e locali commerciali per la vendita diretta dei prodotti dell'azienda
- 3 *Direzionale di interesse industriale e artigianale*
- 4 *Servizi tecnico-produttivi*
- 5 *Servizi e attrezzature collettive*
- 6 *(Soppresso)*
- 7 *(Soppresso)*
- 8 *(Soppresso)*
- 9 *Commerciale al dettaglio e all'ingrosso per vendita dei generi non alimentari a basso impatto come da art. 2 comma 1, lett. e), della L.R. 5.12.2005 n. 29.*

È ammessa abitazione per il personale addetto alla custodia con esclusione del nucleo familiare. Vale quanto previsto alla sezione VALGONO, INOLTRE LE, SEGUENTI DESCRIZIONI, lettera b).

INDICI E PARAMETRI

1. Rapporto di copertura: esistente + integrazione funzionale indicata in Tabella 1 e comunque rispetto al lotto:
 - in genere m²/m² 0,50
 - in lotti con superficie coperta esistente $\geq 40\%$ della superficie del lotto m²/m² 0,65
2. Altezza:
 - per costruzioni a confine o distanti da esso meno di m. 5,00 m. 6,00
 - o pari all'esistente se superiore
 - per costruzioni distanti dai confini più di m. 5,00 m. 6,00
 - o pari all'esistente se superiore
3. Distanze dalle strade:
 - statali o provinciali m. 20,00
 - comunali m. 10,00
 - o pari all'esistente se inferiore. E' possibile ampliare a distanza inferiore, purché in allineamento con un edificio preesistente. Per tettoie aperte di altezza inferiore a m. 3,50, è possibile ridurre la distanza dalle strade comunali fino a m. 5,00 o pari alla distanza esistente se inferiore.

4. Distanze dai confini		
- per edifici in genere	m.	5,00
o pari all'esistente se inferiore		
- tettoie di altezza inferiore a m. 3,50		codice civile
5. Distanza tra edifici	m.	10,00

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 fermo restando il rispetto della legislazione vigente in materia di inquinamento idrico (L. 319/76 e succ. mod. ed integr.), atmosferico (DPR 203/98), acustico (L. 447/95 e DPCM 1.3.91), smaltimento dei rifiuti (D.Lgs 22/97).

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, con una volumetria massima di mc. 500, subordinatamente alla esistenza di un'attività produttiva.

c - E' 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 m² 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.

d - Negli ambiti caratterizzati da un insediamento artigianale esistente o previsto è consentita la collocazione delle funzioni commerciali al *dettaglio* riferite ai prodotti attinenti all'attività produttiva svolta, per una superficie non superiore a m² 200. 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 23.03.2007/Pres. – Regolamento di esecuzione della LR 29/2005.

e - 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.

e1) – Tanto i nuovi insediamenti, quanto gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno prevedere accorgimenti atti a minimizzare l'impatto ambientale tra cui la realizzazione di adeguate cortine arboree autoctone, sia a basso che ad alto fusto, e la scelta di tipologie edilizie che si integrino nell'ambiente.

f – nell'ambito dell'insediamento esistente, riconosciuto con variante 47 ed ubicato in frazione Strassoldo, località San Gallo, è ammissibile il mantenimento, la ristrutturazione e l'ampliamento dell'attuale attività di "Officina Meccanica" con lavorazioni di carpenteria in ferro e simili connesso con la costruzione, riparazione, preparazione e vendita di attrezzature da stalla, zootecniche ed agricole nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- superficie coperta	m ² / m ²	0,50
- distanza dalle strade	m.	10,00
- distanza dai confini di proprietà	m.	5,00
- distanza dalla ferrovia	m.	30,00 (*)
- altezza massima fabbricato misurata al colmo	m.	8,00
- distanza dai fabbricati di proprietà dei titolari dell'azienda, anche se residenziali	m.	10,00
- distanza dai fabbricati non di proprietà ed adibiti a residenza	m.	20,00
- parcheggi di relazione calcolati sulla superficie utile degli edifici	%	10
- parcheggi stanziali	n.	1 ogni 2 addetti
- superficie massima da adibirsi a vendita		come punto (d -) delle note
- emissioni sonore massime misurate a 20 metri dall'attività produttiva	Db(A)	70
- emissioni inquinanti		< 30% rispetto alle

normative vigenti

- ove tecnicamente possibile, obbligo di piantumazione alberature autoctone di alto e medio fusto verso edifici residenziali
- gli spazi scoperti dovranno essere destinati a parcheggi, viabilità e verde
- la tipologia del fabbricato in ampliamento e dei relativi materiali dovrà conformarsi alla parte esistente

NOTE:

(*) la distanza di m. 30,00 può essere derogata a seguito del parere favorevole espresso dall'ente gestore della ferrovia.

TABELLA 1

La seguente tabella contiene interventi specifici per attività produttive e/o commerciali ubicate nell'intero territorio comunale. Le prescrizioni si applicano anche per gli insediamenti non individuati in zona D3.

Tab. 1. Insediamenti artigianali / commerciali esistenti – Interventi specifici

N. (1)	Interventi ●															Car (2)	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(j)	(k)	(l)	(m)	(n)	(o)	(p)	(q)
	IF	MV	CA	RP	RD	SA	AS	AI	VE	VS	VT	VL	EV	VR	RA	LV	PS
1	20		●		●	●	●	●	●								
2	100		●				●										
3	50		●		●		●	●	●								●
4	90		●														
5	100																
6	100																
7	50																●
8	50																●
9	100																●
10	-								●								●
11	100																
12	100								●								
13	100								●								
14	100						●	●									
15	40							●	●								
16	100																
17	-																
18	15																
19	5																
20	100											●					
21	100							●	●	●							
22																	
23																	
24																	
25																	
26	70					●			●	●							
27	20									●							
28	20								●	●							
29	100							●		●							
30	100	●	●						●								
31	10							●	●								
32	100											●					
33	50		●											●			
34	-		●														
35	-		●	●													
36	10			●													
37	-																
38	-																
39	100		●														
40	100			●					●	●							
41	100		●														
42	-																

N. (1)	Interventi ●															Car (2)	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(j)	(k)	(l)	(m)	(n)	(o)	(p)	(q)
	IF	MV	CA	RP	RD	SA	AS	AI	VE	VS	VT	VL	EV	VR	RA	LV	PS
43	40		●						●	●		●					
44	30																
45	30																
46	100		●		●	●				●		●					
47	40		●			●											
48	100					●			●	●		●					
49	50		●														
50	10								●								
51	50					●						●					
52	10									●		●					
53	50		●			●								●			
54	100					●			●	●		●					
55	100								●			●					
56	100																
57	100											●					
58	-																
59	10									●		●					
60	10																
61	20			●		●			●	●		●					
62	100											●					
63	80																
64	100	●	●		●	●			●	●		●					
65	30		●			●			●	●		●					
66	50	●			●	●				●							
67	-														●		
68	-								●			●					
69	100								●	●		●					
70	60																
71	10								●			●					
72	-														●		
73	50		●						●			●					
74	100											●					
75	30					●			●	●		●					
76	100	●			●	●			●					●			

- (a) F Percentuale di integrazione funzionale rispetto a esistente (3)
 (b) MV Miglioramento dell'effetto visuale rispetto al contesto territoriale (4)
 (c) CA Regolamentazione o adeguamento di accesso
 (d) RP Realizzazione o integrazione di parcheggi (5)
 (e) RD Rimozione od occultamento di depositi a cielo aperto
 (f) SA Sistemazione di aree scoperte
 (g) AS Adozione di misure antinquinamento di acque superficiali
 (h) AI Adozione di misure antinquinamento per caso di invasione da acque
 (i) VE Verifica e adeguamento di emissioni nell'atmosfera (6)
 (j) VS Verifica ed adeguamento di emissioni sonore (6)
 (k) VT Verifica ed adeguamento di ammasso di rifiuti tossici e nocivi (6)
 (l) VL Verifica ed adeguamento di scarichi liquidi (6)
 (m) EV Eliminazione o attenuazione di vibrazioni del suolo

- (n) VR Verifica ed adeguamento di misure di prevenzione di rischio di incidenti rilevanti
- (o) RA Riconversione di attività. *Fino a che non sia attuata la riconversione sono realizzate esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di cui alla tabella, esclusa l'integrazione funzionale*
- (p) LV Limitatezza della viabilità di avvicinamento. *In caso di riconversione dell'attività di insediamenti aventi questa caratteristica sono vietati gli usi comportanti il transito di veicoli di massa a pieno carico superiore a 3,5 tonnellate. (2)*
- (q) PS Posizione sopravvento o contiguità rispetto a quota o tipo di insediamento rilevante. *In caso di riconversione dell'attività di insediamenti aventi questa caratteristica sono vietati gli usi ricompresi nell'elenco delle industrie insalubri di prima e seconda classe, salvo autorizzazione dell'A.S.S. (2)*
- (1) Riferimento a numerazione in Zoning. *Tav. 6/A "Analisi attività produttive" – scala 1:10000*
- (2) Caratteristiche comportanti esclusioni in caso di riconversione.
- (3) In termini di volume e superficie coperta in zona A e B, ed in termini di superficie coperta in zona diverse da A e B. La percentuale di integrazione funzionale è calcolata assumendo come a base il volume e/o la superficie coperta di fatto esistenti. Restano salve eventuali ulteriori limitazioni di norme di zona. In assenza di indicazione sono applicati gli indici di zona.
- (4) Sostituzione o eliminazione di opere precarie o degradate / Regolarizzazione od omogeneizzazione dei corpi di fabbrica / Adozione di forme, materiali e colori coerenti con il contesto territoriale / Mascheramento delle strutture con barriere vegetali o murarie.
- (5) In zona D il Comune può stabilire una superficie per parcheggi superiore ove motivata da specifica situazione.
- (6) *La verifica è compiuta prima del rilascio della concessione edilizia.*

Note:

- 1) Gli interventi specifici sono riferiti allo stato degli insediamenti nel periodo agosto 2000
- 2) Il Comune può comunque compiere le verifiche e prescrivere gli interventi necessari per correzione o mitigazione degli effetti ambientali ed inserimento nel contesto territoriale secondo lo schema tabellare, *previa specifica variante al P.R.G.*, a seguito indagine condotta con i metodi di cui alla Circolare 3/90 e parere dell'A.S.S. competente. La variante potrà essere approvata con le modalità di cui all'art. 32bis della L.R. 52/1991 e successive modifiche ed integrazioni qualora i contenuti della stessa siano compatibili con le disposizioni previste nell'articolo medesimo.

ART. 14 - ZONE DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO - E/4

Le zone omogenee E/4 corrispondono agli ambiti di interesse agricolo - paesaggistico di cui agli artt. 8 e 38 delle Norme di Attuazione del P.U.R. e sono costituite dalle porzioni di territorio nelle quali esiste una caratterizzazione dovuta a qualificanti valori ambientali, tali da richiedere un'azione di tutela paesaggistica.

All'interno della zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

L'esecuzione degli interventi, per quanto ammessi, è subordinata al rispetto della presente norma e delle prescrizioni contenute nel "Quaderno degli interventi in zona agricola", che sono vincolanti e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente norma di zona.

CATEGORIE D'INTERVENTO

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

DESTINAZIONI D'USO E OPERE

- 1 *Residenziale agricola a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale e agricola per agriturismo.*
- 2 Edifici relativi alle strutture produttive aziendali (edifici adibiti al ricovero di animali a carattere non industriale, magazzini, annessi rustici, silos, ecc.)
- 2 bis *Artigianale agricola*
- 2 ter *Commerciale agricola*
- 3 Interventi di movimento terra con le limitazioni di cui di seguito.
- 4 Realizzazione di canali in terra e riapertura degli esistenti.
- 5 Costruzione e modifica arginature.
- 6 Drenaggi di canali esistenti.
- 7 Realizzazione di manufatti per canali e sistemazione di quelli esistenti.

INDICI E PARAMETRI

1	Indice di fabbricabilità fondiaria:	m ³ / m ²	0,02
2	Distanza dai confini di proprietà:	m.	10,00
3	Altezza massima:	m.	7,00
4	Distanza dalle strade:		
	- viabilità di grande comunicazione	m.	40,00
	- viabilità di interesse regionale	m.	30,00
	- viabilità locale	m.	20,00
5	Distanza minima tra pareti di edifici antistanti anche se cieche.	m.	10,00
6	Per gli edifici residenziali dovranno essere previsti i parcheggi stanziali di cui all'art. 10 del DPGR 126/95 in ragione di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.		

In tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento o modifica d'uso a scopi residenziali o di attività agrituristica, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di n. 5 elementi ogni 100 m³. di costruzione.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - E' consentito, 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 motivi igienici e/o funzionali, per una sola volta, entro un massimo di m². 50 di superficie utile ed accessoria. Tali opere possono essere realizzate anche da committenti non imprenditori agricoli professionali, in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria e nel rispetto delle sole disposizioni del Codice Civile.

b - Previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti situati nella fascia di rispetto della viabilità, nel limite complessivo di

150 m³, da concedersi anche in più volte e per necessità d'ordine igienico - sanitario, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario.

c - Sono consentiti interventi su edifici esistenti posti a distanza dal confine inferiore a quella stabilita dalla presenti norme, purché con gli interventi proposti tale distanza venga mantenuta e non siano previste demolizioni con ricostruzioni od aggravii di servitù.

d - Per le residenze agricole in zona agricola è ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari. Parimenti per gli annessi rustici sono ammessi interventi di risanamento conservativo con modifica di destinazione d'uso in residenza agricola.

e - L'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza agricola possono comportare la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale per soddisfare esigenze alloggiative di parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo a titolo professionale o del coltivatore diretto proprietario dell'edificio, con vincolo ventennale di divieto di alienazione.

f - Gli interventi che riguardano opere idrauliche o infrastrutturali dovranno contenere accorgimenti ed interventi complementari che possano contribuire alla stabilizzazione e alla riqualificazione paesaggistica e naturalistica delle aree interessate dagli interventi, in particolare opere di consolidamento e di ricostruzione della vegetazione su argini di nuova costruzione o in ristrutturazione e nei canali interni.

g - All'interno delle zone di bonifica dovranno essere adottate tecniche di bioingegneria per favorire la ricostruzione di aree boscate mediante il trapianto di specie autoctone arbustive, di siepi naturali ed arboree.

h - I progetti di sistemazione delle arginature esistenti o di nuova realizzazione dovranno individuare dei percorsi pedonali e/o piste ciclabili atti a favorire la fruizione degli argini da parte della popolazione.

i - All'interno della zona, al fine di conseguire una maggiore tutela delle complessità ambientali tipiche del paesaggio fluviale e prelagunare, sono vietati interventi che prevedano sbancamenti, terrazzamenti e riporto di terreno finalizzato alla coltivazione dei fondi che investono una superficie superiore a 20.000 mq. Sono altresì vietati riordini fondiari.

l - Tutti gli interventi edilizi di tipo residenziale (abitazione ed accessori alla residenza), nonché per attività agrituristiche, dovranno uniformarsi ai caratteri dell'architettura rurale locale, per forme, materiali e finiture. Dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti disposizioni:

- coperture a due falde o padiglione con pendenze proprie della tradizione locale e manto di copertura preferibilmente in tegole curve laterizie (coppi);
- ripristino dei camini propri della tradizione locale e realizzazione di nuovi di tipo similare;
- esclusione di loggiati in aggetto che fuoriescano dal volume del fabbricato;
- i fori di facciata dovranno rispettare i rapporti compositivi tradizionali e gli infissi dovranno essere in materiali e colori della tradizione locale;
- gli intonaci esterni dovranno essere del tipo civile dipinto a rasatura fine;
- le tinteggiature, omogenee per ciascuna unità, avranno colori pastello, tipici della zona, quali: bianco, panna il giallo, il rosso, il grigio.

ART. 15 - ZONE DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO - E/5

Le zone omogenee E/5 corrispondono agli ambiti di preminente interesse agricolo di cui agli artt. 9 e 38 delle Norme di Attuazione del P.U.R. e sono costituite dalle porzioni di territorio nelle quali gli usi agricoli dovranno essere salvaguardati e potenziati rispetto ad ogni altra utilizzazione del suolo, in quanto in essi preesistono caratteristiche ambientali, condizioni organizzative ed infrastrutturali tali da costituire il presupposto per lo sviluppo di una agricoltura competitiva nel rispetto dell'ambiente.

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto della presente norma e delle prescrizioni contenute nel "Quaderno degli interventi in zona agricola", che sono vincolanti e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente norma di zona.

CATEGORIE D'INTERVENTO

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

DESTINAZIONI D'USO E OPERE

- 1 *Residenziale agricola a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale e agricola per agriturismo.*
- 2 Edifici relativi alle strutture produttive aziendali (edifici adibiti al ricovero di animali a carattere non industriale, magazzini, annessi rustici, silos, ecc.)
- 3 Edifici adibiti alla conservazione e prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole.
- 4 *Allevamenti industriali in zona agricola.*
- 5 Serre.
- 6 Interventi di movimento terra.

All'interno delle Zone E/5 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e opere sopra riportate, ancorché ubicate nel medesimo lotto, nel rispetto delle norme inerenti ogni singolo uso.

La superficie per l'applicazione dei parametri può essere computata cumulando aree fisicamente non adiacenti, purché funzionalmente contigue nel quadro della condizione aziendale, omogenea per destinazione urbanistica, anche se situate in Comuni diversi. Per i terreni in parola è obbligatoria la trascrizione del vincolo; in caso di permuta nell'ambito del territorio comunale e qualora ne sussista la possibilità, è permesso il trasferimento del vincolo dai terreni ceduti ai terreni acquistati aventi le necessarie caratteristiche.

Qualora all'interno delle zone E / 5 esistessero 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 *nelle destinazioni d'uso e opere previste* dalla presente zona, attuabile anche con interventi di ristrutturazione urbanistica.

15.1 - USO AGRICOLO E RESIDENZIALE AGRICOLO: RESIDENZE AGRICOLE ED EDIFICI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRITURISTICA

L'edificazione si attua per intervento diretto, su rilascio di concessione a costruire.

INDICI E PARAMETRI

- | | | | |
|---|---|--------------------------------|------|
| 1 | Indice di fabbricabilità fondiaria per la residenza ed annessi | m ³ /m ² | 0,03 |
| 2 | Indice di fabbricabilità fondiaria per la residenza ed annessi in aziende con terreni a colture specializzate (viticole, frutticole, orticole, floricole) previo parere dell'Ispettorato Provinciale all'Agricoltura: | m ³ /m ² | 0,05 |
| 3 | Distanza dai confini di proprietà: | m. | 5,00 |

4	Distanza da allevamenti di animali:	m.	10,00
5	Altezza massima	m.	7,00
6	Distanza dalle strade:		
	- viabilità di grande comunicazione	m.	40,00
	- viabilità di interesse regionale	m.	30,00
	- viabilità locale	m.	20,00
7	Distanza minima tra pareti di edifici antistanti anche se cieche.	m.	10,00
8	Per gli edifici residenziali dovranno essere previsti i parcheggi stanziali di cui all'art. 10 del DPGR 126/95 in ragione di 1 m ² ogni 10 m ³ di costruzione.		

In tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento o modifica d'uso a scopi residenziali o di attività agrituristica, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di n. 3 elementi ogni 100 m³ di costruzione.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - E' consentito, 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 motivi igienici e/o funzionali, per una sola volta, entro un massimo di mq. 80 di superficie utile ed accessoria. Tali opere possono essere realizzate anche da committenti non imprenditori agricoli professionali, in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria e nel rispetto delle sole disposizioni del Codice Civile.

b - Previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti situati nella fascia di rispetto della viabilità, nel limite complessivo di 150 m³, da concedersi anche in più volte e per necessità d'ordine igienico - sanitario, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario.

c - Sono consentiti interventi su edifici esistenti posti a distanza dal confine inferiore a quella stabilita dalla presenti norme, purché con gli interventi proposti tale distanza venga mantenuta e non siano previste demolizioni con ricostruzioni od aggravii di servitù.

d - Per le residenze agricole in zona agricola è ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari. Parimenti per gli annessi rustici sono ammessi interventi di risanamento conservativo con modifica di destinazione d'uso in residenza agricola.

e - L'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza agricola possono comportare la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale per soddisfare esigenze alloggiative di parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo a titolo professionale o del coltivatore diretto proprietario dell'edificio, con vincolo ventennale di divieto di alienazione.

f - Tutti gli interventi edilizi di tipo residenziale (abitazione ed accessori alla residenza), nonché per attività agrituristiche, dovranno uniformarsi ai caratteri dell'architettura rurale locale, per forme, materiali e finiture.

15.2 - EDIFICI RELATIVI ALLE STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI (edifici adibiti al ricovero di animali a carattere non industriale, magazzini, annessi rustici, silos, ecc.)

L'edificazione si attua per intervento diretto, su rilascio di concessione a costruire

INDICI E PARAMETRI

1	rapporto di copertura su area di pertinenza:	m ² / m ²	0,30
2	Distanza dai confini di proprietà:	m.	10,00
3	Altezza massima:	m.	10,00
4	Distanza dalle strade:		
	- viabilità di grande comunicazione:	m.	40,00
	- viabilità di interesse regionale:	m.	30,00
	- viabilità locale:	m.	20,00
5	Distanza dagli altri edifici:	m.	10,00
6	Distanza dalle zone residenziali e dalle zone per attrezzature collettive, per gli edifici adibiti al ricovero di animali ed a concimaie:	m.	50,00

In tutti i casi di nuova costruzione od ampliamento, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di n. 3 elementi ogni 100 m³. di costruzione.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - Per gli edifici 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, è ammesso un ampliamento non superiore al 15% dell'attuale superficie lorda, anche in deroga agli indici e parametri di cui sopra, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, purché con l'ampliamento si perseguano anche obiettivi di miglioramento tecnologico ed igienico sanitario.

15.3 – ARTIGIANALE AGRICOLO E COMMERCIALE AGRICOLO: EDIFICI ADIBITI ALLA CONSERVAZIONE E PRIMA TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI, O DESTINATI ALL'ATTIVITÀ PER L'ASSISTENZA E LA MANUTENZIONE DELLE MACCHINE AGRICOLE

Possono essere realizzati solo con la predisposizione di Piani Attuativi, la cui adozione costituirà variante di perimetrazione al P.R.G.C. per l'area interessata.

Il Piano Attuativo dovrà farsi carico della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, con le modalità richieste dalla Pubblica Amministrazione.

INDICI E PARAMETRI

1	rapporto di copertura su area di pertinenza	m ² /m ²	0,20
2	Distanza dai confini di proprietà:	m.	10,00
3	Altezza massima	m.	10,00
4	Distanza dalle strade:		
	- viabilità di grande comunicazione	m.	40,00
	- viabilità di interesse regionale	m.	30,00
	- viabilità locale	m.	20,00
5	Distanza dagli altri edifici	m.	10,00
6	Distanza dalle zone residenziali e dalle zone per attrezzature collettive, per gli edifici adibiti al ricovero di animali ed a concimaie	m.	50,00

In tutti i casi di nuova costruzione od ampliamento, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di n. 3 elementi ogni 100 mc. di costruzione.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - E' possibile derogare al parametro di altezza massima stabilito dalle presenti norme unicamente per gli edifici ed impianti condizionati tecnologicamente.

b - Tanto i nuovi insediamenti, quanto gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno prevedere accorgimenti atti a minimizzare l'impatto ambientale tra cui, la realizzazione di adeguate cortine arboree e la scelta di tipologie edilizie che si integrino con l'ambiente.

c - Nelle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto soggette a vincolo paesaggistico, così come definite dalla legge 431/85 ed evidenziate nella Tavola specifica allegata al presente piano, al fine di tutelare il contesto paesaggistico fluviale, non sono consentiti gli interventi di cui al presente punto degli usi.

15.4 – ALLEVAMENTI INDUSTRIALI IN ZONA AGRICOLA

I nuovi interventi possono essere effettuati solo con la predisposizione di Piani Attuativi, la cui adozione costituirà variante di perimetrazione al P.R.G.C. per l'area interessata.

Il Piano Attuativo dovrà farsi carico della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, con le modalità richieste dall'Amministrazione Comunale.

Il progetto di P.R.P.C. dovrà essere corredato da una relazione tecnica sul fondamento economico delle iniziative ed uno studio dettagliato sulla compatibilità ecologica delle medesime.

Sono da considerarsi allevamenti a carattere industriale quelli la cui superficie totale lorda d'allevamento e di servizio allo stesso (SLA), comprese le murature interne e di perimetro, superano i valori di SL (Superficie Lorda) sotto riportati:

		SL
a) Suino	mq.	100
b) Avicolo	mq.	100
c) Ittico	mq.	1.000
d) Bovino	mq.	800
e) Cunicolo	mq.	200
f) Equino	mq.	200
g) Ovino	mq.	100
h) Canino	mq.	100

DIVIETI

All'interno di tutto il territorio comunale sono vietati i nuovi allevamenti di Suini, Ittici ed Avicoli.

INDICI E PARAMETRI rispetto al lotto d'intervento, da individuare graficamente nell'ambito della superficie aziendale.

1	rapporto di copertura su area di pertinenza	m ² / m ²	0,40
2	Distanza dai confini di proprietà:	m.	150 + 20 x (SLA/SL)
3	Distanza dalle abitazioni con esclusione del custode	m.	300 + 20 x (SLA/SL)
4	Distanza da altri fabbricati non residenziali o dall'abitazione del custode:	m.	10,00
5	Distanza dalle strade:		
	- viabilità di grande comunicazione	m.	40,00
	- viabilità di interesse regionale	m.	30,00
	- viabilità locale:	m.	20,00
6	Altezza massima:	m.	10,00

Per le strutture già esistenti (anche qualora non rispettino il parametro relativo alle distanze), che prevedono miglioramenti fondiari ed aziendali comportanti modifiche nelle tecnologie di allevamento attraverso la realizzazione di soluzioni funzionali e tecnologiche migliorative e di minore impatto sulla tolleranza sociale e nel rispetto della normativa vigente in materia di benessere degli animali, sono consentiti, una tantum, interventi di ampliamento tali da rispettare i seguenti parametri:

a)	rapporto di copertura su area di pertinenza	m ² / m ²	0,40
b)	Distanza dai confini di proprietà	m.	come preesistente e comunque non inferiore a 50 metri
c)	Distanza dalle abitazioni con esclusione del custode	m.	come preesistente e comunque non inferiore a 50 metri
d)	Distanza da altri fabbricati non residenziali o dall'abitazione del custode:	m.	10,00
e)	Distanza dalle strade:		
	- viabilità di grande comunicazione	m.	40,00
	- viabilità di interesse regionale	m.	30,00
	- viabilità locale:	m.	20,00
f)	Altezza massima:	m.	10,00

Tali interventi saranno consentiti qualora non comportino l'ampliamento dei relativi depositi di stoccaggio e delle vasche per il deposito del liquame in misura superiore rispetto al preesistente o comunque superiore a quanto ritenuto conforme dalle leggi in materia. Per tali interventi sarà consentito un ampliamento fino ad un massimo del 10% del totale UBA esistente.

In tutti i casi di nuova costruzione od ampliamento, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di n. 3 elementi ogni 100 m³ di costruzione.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario con una volumetria massima di m³ 500, subordinatamente all'esistenza od alla contestuale realizzazione dell'attività produttiva di allevamento. La distanza dai confini e dalla strade è quella stabilita al punto 1 degli usi previsti dal presente articolo, in deroga al solo indice di fabbricabilità fondiaria}.

b - E' possibile derogare al parametro di altezza massima stabilito dalle presenti norme unicamente per gli edifici ed impianti condizionati tecnologicamente.

c - In assenza di Piano Attuativo sono ammessi:

- gli interventi di manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria;
- l'ampliamento dell'abitazione del custode o del proprietario, esistente alla data di adozione della variante n. 42 al P.R.G.C. (23.09.1997), per una sola volta, sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente.

d - Ai fini del calcolo delle distanze, per gli ampliamenti di attività esistenti la SLA si riferisce alla superficie totale dell'intervento comprese le preesistenze.

e - Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione della variante n. 42 al P.R.G.C. (23.09.1997), ed in assenza di piano attuativo, sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento impiantistico, nonché un ampliamento non superiore al 10% della superficie esistente dell'allevamento, purché con tali interventi si persegua un miglioramento tecnologico ed igienico-sanitario. Tali opere sono assoggettate ad intervento edilizio diretto mediante rilascio di sola denuncia di inizio attività o permesso di costruire, nel rispetto dei parametri sopra fissati con l'esclusione del solo parametro di distanza dai confini di proprietà e dagli edifici residenziali.

f - Tanto i nuovi insediamenti, quanto gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno prevedere accorgimenti atti a minimizzare l'impatto ambientale, tra cui la realizzazione di adeguate cortine arboree e la scelta di tipologie edilizie che si integrino con l'ambiente.

g - Nelle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto soggette a vincolo paesaggistico, così come definite dalla legge 431/85 ed evidenziate nella Tavola specifica allegata al presente piano, al fine di tutelare il contesto paesaggistico fluviale, non sono consentiti gli interventi di cui al presente punto degli usi.

15.5 - SERRE

Sono da considerarsi serre gli impianti che realizzano un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che siano costituiti da strutture stabilmente ancorate al suolo o da altra costruzione esistente con copertura o chiusura laterali infisse al terreno e non avente carattere stagionale.

Le serre di cui sopra, qualora non siano a carattere stagionale per le quali non si prevede alcun tipo di autorizzazione edilizia, sono da considerarsi costruzioni, computabili nel solo conteggio della superficie coperta totale, e la loro costruzione si attua per intervento diretto, previo rilascio di Permesso di Costruire, nel rispetto dei seguenti parametri:

INDICI E PARAMETRI

1	rapporto di copertura su area di pertinenza	m ² / m ²	0,80
2	Distanza dai confini di proprietà:	m.	3,00
3	Altezza massima	m.	6,00
5	Distanza dagli altri edifici esistenti sul fondo	m.	5,00
6	Distanza dagli edifici esistenti sui fondi finitimi	m.	6,00
7	Distanza dalle strade:		
	- viabilità di grande comunicazione	m.	40,00

- viabilità di interesse regionale	m.	30,00
- viabilità locale	m.	20,00

15.6 - INTERVENTI DI MOVIMENTO TERRA E RIORDINI FONDARI

Vengono ritenuti interventi di movimenti di terra quelli relativi allo sbancamento e riporto di parti consistenti di territorio, anche se attuati al fine dell'esercizio dell'attività agricola nonché ai movimenti di terra per gli interventi di miglioramento agrario che comportano una sostituzione dello strato superficiale superiore ai 40 cm. e che alterano i livelli di quota.

L'attuazione avviene conformemente alle indicazioni contenute nel quaderno degli interventi in zona agricola, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente norma ed è, pertanto, vincolante.

ART. 16 - ZONE DI INTERESSE AGRICOLO – E/6

Le zone omogenee E/6 corrispondono agli ambiti di interesse agricolo di cui all'art. 10 ed all'articolo 38 delle Norme di Attuazione del P.U.R. .

CATEGORIE D'INTERVENTO

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

DESTINAZIONI D'USO E OPERE

- 1 *Residenziale agricola a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale e agricola per agriturismo.*
- 2 Edifici relativi alle strutture produttive aziendali (edifici adibiti al ricovero di animali a carattere non industriale, magazzini, annessi rustici, silos, ecc.)
- 3 Edifici adibiti alla conservazione e prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole.
- 4 *Allevamenti industriali in zona agricola.*
- 5 Serre.
- 6 Interventi di movimento terra.

All'interno delle Zone E/6 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e opere sopra riportate, ancorché ubicate nel medesimo lotto, nel rispetto delle norme inerenti ogni singolo uso.

La superficie per l'applicazione dei parametri può essere computata cumulando aree fisicamente non adiacenti, purché funzionalmente contigue nel quadro della condizione aziendale, omogenee per destinazione urbanistica, anche se situate in Comuni diversi. Per i terreni in parola è obbligatoria la trascrizione del vincolo; in caso di permuta nell'ambito del territorio comunale e qualora ne sussista la possibilità, è permesso il trasferimento del vincolo dai terreni ceduti ai terreni acquistati aventi le necessarie caratteristiche.

Qualora all'interno delle zone E/6 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 *nelle destinazioni d'uso e opere previste* dalla presente zona, attuabile anche con interventi di ristrutturazione urbanistica.

16.1 - USO AGRICOLO E RESIDENZIALE AGRICOLO: RESIDENZE AGRICOLE ED EDIFICI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRITURISTICA

L'edificazione si attua per intervento diretto, su rilascio di concessione a costruire

INDICI E PARAMETRI

1	Indice di fabbricabilità fondiaria per la residenza ed annessi	m ³ / m ²	0,03
2	Indice di fabbricabilità fondiaria per la residenza ed annessi in aziende con terreni a colture specializzate (viticole , frutticole, orticole, floricole) previo parere dell'Ispettorato Provinciale all'Agricoltura:	m ³ / m ²	0,05
3	Distanza dai confini di proprietà:	m.	5,00
4	Distanza da allevamenti di animali:	m.	10,00
5	Altezza massima	m.	10,00
6	Distanza dalle strade:		
	- viabilità di grande comunicazione	m.	40,00
	- viabilità di interesse regionale	m.	30,00
	- viabilità locale	m.	20,00

- | | | | |
|---|--|----|-------|
| 7 | Distanza minima tra pareti di edifici antistanti anche se cieche. | m. | 10,00 |
| 8 | Per gli edifici residenziali dovranno essere previsti i parcheggi stanziali di cui all'art. 10 del DPGR 126/95 in ragione di 1 m ² ogni 10 m ³ di costruzione. | | |

In tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento o modifica d'uso a scopi residenziali o di attività agrituristica, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di n. 3 elementi ogni 100 m³. di costruzione.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - E' consentito, 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 motivi igienici e/o funzionali, per una sola volta, entro un massimo di mq. 80 di superficie utile ed accessoria. Tali opere possono essere realizzate anche da committenti non imprenditori agricoli professionali, in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria e nel rispetto delle sole disposizioni del Codice Civile.

b - Previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti situati nella fascia di rispetto della viabilità, nel limite complessivo di 150 mc., da concedersi anche in più volte e per necessità d'ordine igienico-sanitario, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario.

c - Sono consentiti interventi su edifici esistenti posti a distanza dal confine inferiore a quella stabilita dalla presenti norme, purché con gli interventi proposti tale distanza venga mantenuta e non siano previste demolizioni con ricostruzioni od aggravii di servitù.

d - Per le residenze agricole in zona agricola è ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari. Parimenti per gli annessi rustici sono ammessi interventi di risanamento conservativo con modifica di destinazione d'uso in residenza agricola.

e - L'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza agricola possono comportare la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale per soddisfare esigenze alloggiative di parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo a titolo professionale o del coltivatore diretto proprietario dell'edificio, con vincolo ventennale di divieto di alienazione.

f - Tutti gli interventi edilizi di tipo residenziale (abitazione ed accessori alla residenza), nonché per attività agrituristiche, dovranno uniformarsi ai caratteri dell'architettura rurale locale, per forme, materiali e finiture.

16.2 - EDIFICI RELATIVI ALLE STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI (edifici adibiti al ricovero di animali a carattere non industriale, magazzini, annessi rustici, silos, ecc.)

L'edificazione si attua per intervento diretto, su rilascio di concessione a costruire

INDICI E PARAMETRI

- | | | | |
|---|---|---------------------------------|-------|
| 1 | rapporto di copertura su area di pertinenza: | m ² / m ² | 0,30 |
| 2 | Distanza dai confini di proprietà: | m. | 10,00 |
| 3 | Altezza massima: | m. | 10,00 |
| 4 | Distanza dalle strade: | | |
| | - viabilità di grande comunicazione: | m. | 40,00 |
| | - viabilità di interesse regionale: | m. | 30,00 |
| | - viabilità locale: | m. | 20,00 |
| 5 | Distanza dagli altri edifici: | m. | 10,00 |
| 6 | Distanza dalle zone residenziali e dalle zone per attrezzature collettive, per gli edifici adibiti al ricovero di animali ed a concimaie: | m. | 50,00 |

In tutti i casi di nuova costruzione od ampliamento, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di n. 3 elementi ogni 100 m³. di costruzione.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - Per gli edifici 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, è ammesso un ampliamento non superiore al 15% dell'attuale superficie lorda, anche in deroga agli indici e parametri di cui sopra, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, purché con l'ampliamento si perseguano anche obiettivi di miglioramento tecnologico ed igienico sanitario.

16.3 - ARTIGIANALE AGRICOLO E COMMERCIALE AGRICOLO: EDIFICI ADIBITI ALLA CONSERVAZIONE E PRIMA TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI ED AFFINI, O DESTINATI ALL'ATTIVITÀ PER L'ASSISTENZA E LA MANUTENZIONE DELLE MACCHINE AGRICOLE

Possono essere realizzati con intervento diretto fino ad una volumetria complessiva non superiore ai 5000 m³ di volume lordo; oltre tale volumetria sarà necessario predisporre preventivamente dei piani attuativi, la cui adozione costituirà variante di perimetrazione al P.R.G.C. per l'area interessata.

Il Piano Attuativo dovrà farsi carico della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, con le modalità richieste dalla Pubblica Amministrazione.

INDICI E PARAMETRI

1	rapporto di copertura su area di pertinenza	m ² /m ²	0,20
2	Distanza dai confini di proprietà:	m.	10,00
3	Altezza massima	m.	10,00
4	Distanza dalle strade:		
	- viabilità di grande comunicazione	m.	40,00
	- viabilità di interesse regionale	m.	30,00
	- viabilità locale	m.	20,00
5	Distanza dagli altri edifici	m.	10,00
6	Distanza dalle zone residenziali e dalle zone per attrezzature collettive, per gli edifici adibiti al ricovero di animali ed a concimaie	m.	50,00

In tutti i casi di nuova costruzione od ampliamento, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di n. 3 elementi ogni 100 mc. di costruzione.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - E' possibile derogare al parametro di altezza massima stabilito dalle presenti norme unicamente per gli edifici ed impianti condizionati tecnologicamente.

b - Tanto i nuovi insediamenti, quanto gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno prevedere accorgimenti atti a minimizzare l'impatto ambientale tra cui, la realizzazione di adeguate cortine arboree e la scelta di tipologie edilizie che si integrino con l'ambiente.

c - Nelle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto soggette a vincolo paesaggistico, così come definite dalla legge 431/85 ed evidenziate nella Tavola specifica allegata al presente piano, al fine di tutelare il contesto paesaggistico fluviale, non sono consentiti gli interventi di cui al presente punto degli usi per una fascia di metri 20 misurata a partire dal ciglio superiore del corso d'acqua tutelato. Su tale fascia dovrà essere prevista la realizzazione di adeguate barriere vegetali che per densità, qualità, dimensione e sesto d'impianto delle essenze da impiegare, assicurino la creazione di un diaframma naturale autoctono e continuo fra il corso d'acqua e le retrostanti strutture edilizie. In particolare, le schermature vegetali suddette dovranno essere costituite da essenze disposte in un insieme scalato di arbusti, macchie, alberi di alto fusto ad ampia dentrometria (quali, ad esempio, ontano, frassino, carpino bianco, olmo siberiano, pioppo cipressino, salice bianco consociati a specie sempreverdi) e con sestii d'impianto non geometrico. Per gli ulteriori m. 20, l'altezza delle costruzioni non potrà superare m. 7; tale limitazione non trova applicazione negli ambiti soggetti a PRPC.

d - Nel caso siano previste superfici commerciali, le stesse non potranno eccedere i 200 m² utili. Dovranno inoltre essere reperiti, all'interno del lotto, vengano reperiti gli spazi per parcheggi stanziali e di relazione stante il disposto di cui all' art. 21 del D.P.Reg 23.03.2007, n. 69/Pres - Regolamento di esecuzione della LR 29/2005.

16.4 - ALLEVAMENTI INDUSTRIALI IN ZONA AGRICOLA.

I nuovi interventi possono essere effettuati solo con la predisposizione di Piani Attuativi, la cui adozione costituirà variante di perimetrazione al P.R.G.C. per l'area interessata.

Il Piano Attuativo dovrà farsi carico della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, con le modalità richieste dall'Amministrazione Comunale.

Il progetto di P.R.P.C. dovrà essere corredato da una relazione tecnica sul fondamento economico delle iniziative ed uno studio dettagliato sulla compatibilità ecologica delle medesime.

Sono da considerarsi allevamenti a carattere industriale quelli la cui superficie totale lorda d'allevamento e di servizio allo stesso (SLA), comprese le murature interne e di perimetro, superano i valori di SL (Superficie Lorda) sotto riportati:

		SL
a) Suino	mq.	100
b) Avicolo	mq.	100
c) Ittico	mq.	1.000
d) Bovino	mq.	800
e) Cunicolo	mq.	200
f) Equino	mq.	200
g) Ovino	mq.	100
h) Canino	mq.	100

DIVIETI

All'interno di tutto il territorio comunale sono vietati i nuovi allevamenti di Suini, Ittici ed Avicoli.

INDICI E PARAMETRI rispetto al lotto d'intervento, da individuare graficamente nell'ambito della superficie aziendale.

1	rapporto di copertura su area di pertinenza	m ² / m ²	0,40
2	Distanza dai confini di proprietà:	m.	150 + 20 * (SLA/SL)
3	Distanza dalle abitazioni con esclusione del custode	m.	300 + 20 * (SLA/SL)
4	Distanza da altri fabbricati non residenziali o dall'abitazione del custode:	m.	10,00
5	Distanza dalle strade:		
	- viabilità di grande comunicazione:	m.	40,00
	- viabilità di interesse regionale:	m.	30,00
	- viabilità locale:	m.	20,00
6	Altezza massima:	m.	10,00

Per le strutture già esistenti (anche qualora non rispettino il parametro relativo alle distanze), che prevedono miglioramenti fondiari ed aziendali comportanti modifiche nelle tecnologie di allevamento attraverso la realizzazione di soluzioni funzionali e tecnologiche migliorative e di minore impatto sulla tolleranza sociale e nel rispetto della normativa vigente in materia di benessere degli animali, sono consentiti, una tantum, interventi di ampliamento tali da rispettare i seguenti parametri:

a)	rapporto di copertura su area di pertinenza	m ² / m ²	0,40
b)	Distanza dai confini di proprietà	m.	come preesistente e comunque non inferiore a 50 metri
c)	Distanza dalle abitazioni con esclusione del custode	m.	come preesistente e comunque non inferiore a 50 metri
d)	Distanza da altri fabbricati non residenziali o dall'abitazione del custode:	m.	10,00
e)	Distanza dalle strade:		
	- viabilità di grande comunicazione	m.	40,00
	- viabilità di interesse regionale	m.	30,00
	- viabilità locale:	m.	20,00

f) Altezza massima: m. 10,00

Tali interventi saranno consentiti qualora non comportino l'ampliamento dei relativi depositi di stoccaggio e delle vasche per il deposito del liquame in misura superiore rispetto al preesistente o comunque superiore a quanto ritenuto conforme dalle leggi in materia. Per tali interventi sarà consentito un ampliamento fino ad un massimo del 10% del totale UBA esistente.

In tutti i casi di nuova costruzione od ampliamento, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di n. 3 elementi ogni 100 m³ di costruzione.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario con una volumetria massima di m³ 500, subordinatamente all'esistenza od alla contestuale realizzazione dell'attività produttiva di allevamento. La distanza dai confini e dalla strade è quella stabilita al punto 1 degli usi previsti dal presente articolo (residenza dei soggetti in possesso della qualifica di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della legge regionale 10.01.1996, n.6, in deroga al solo indice di fabbricabilità fondiaria).

b - E' possibile derogare al parametro di altezza massima stabilito dalle presenti norme unicamente per gli edifici ed impianti condizionati tecnologicamente.

c - In assenza di Piano Attuativo sono ammessi:

- gli interventi di manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria;
- l'ampliamento dell'abitazione del custode o del proprietario, esistente alla data di adozione della variante n. 42 al P.R.G.C. (23.09.1997), per una sola volta, sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente.

d - Ai fini del calcolo delle distanze, per gli ampliamenti di attività esistenti la SLA si riferisce alla superficie totale dell'intervento comprese le preesistenze.

e - Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione della variante n. 42 al P.R.G.C., ed in assenza di piano attuativo, sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento impiantistico, nonché un ampliamento non superiore al 10% della superficie esistente dell'allevamento, purché con tali interventi si persegua un miglioramento tecnologico ed igienico-sanitario. Tali opere sono assoggettate ad intervento edilizio diretto mediante rilascio di sola denuncia di inizio attività o permesso di costruire, nel rispetto dei parametri sopra fissati con l'esclusione del solo parametro di distanza dai confini di proprietà e dagli edifici residenziali.

f - Tanto i nuovi insediamenti, quanto gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno prevedere accorgimenti atti a minimizzare l'impatto ambientale, tra cui la realizzazione di adeguate cortine arboree e la scelta di tipologie edilizie che si integrino con l'ambiente.

g - Nelle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto soggette a vincolo paesaggistico, così come definite dalla legge 431/85 ed evidenziate nella Tavola specifica allegata al presente piano, al fine di tutelare il contesto paesaggistico fluviale, non sono consentiti gli interventi di cui al presente punto degli usi.

16.4.1 - ALLEVAMENTO ITTICO

La presente norma riguarda l'allevamento ittico esistente, compreso tra gli abitati di Strassoldo e Muscoli, indicato nella cartografia 1:5000.

L'attuazione degli interventi ammessi dalla presenti norme rimane soggetta alla predisposizione di Piano Preventivo esteso all'intero ambito.

USI SPECIFICI

- 1 funzioni abitative strettamente correlate all'attività dell'azienda
- 2 impianti ittici
- 3 pertinenza di edifici esistenti, volumi tecnici relativi ad impianti tecnologici, recinzione fondi

INTERVENTI AMMESSI

Interventi di ampliamento: volti alla creazione di nuovi spazi, in termine di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni delle costruzioni esistenti, nonché quelli volti al potenziamento di infrastrutture ed impianti esistenti, mediante integrazioni od aggiunte.

Interventi di ristrutturazione edilizia: volti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ed in particolare finalizzati:

1 - alla riorganizzazione interna dell'edificio e dell'impianto, in termini di utilizzo sia delle superfici, sia dei volumi

2 - alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e dell'impianto che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

Sono compresi tra questi interventi anche quelli rivolti all'aumento del numero delle unità immobiliari ed alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici.

INDICI E PARAMETRI

1	grado massimo di utilizzo della superficie fondiaria con strutture edilizie, impianti e vasche:	m ² /m ²	0,80
2	Distanza dai confini di proprietà:	m.	10,00
3	Altezza massima escluse le attrezzature tecnologiche:	m.	12,00
4	Distanza dagli altri edifici:	m.	10,00

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - In assenza di Piano Attuativo sono ammessi:

- gli interventi di manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria;
- l'ampliamento dell'abitazione del custode o proprietario esistente alla data di adozione della variante n. 42 al P.R.G.C. (23.09.1997), per una sola volta, sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente. La distanza dai confini, dalla strade e dai fabbricati è quella stabilita al punto 1 degli usi previsti dal presente articolo (residenza agricola), in deroga al solo indice di fabbricabilità fondiaria).
- realizzazione di reti per la protezione dai volatili a copertura dell'intero allevamento, sostenute da pali preferibilmente in legno, fatti salvi eventuali problemi di carattere statico, poste ad altezza adeguata per consentire le lavorazioni con l'ausilio di automezzi al disotto si esse.
- realizzazione di opere di sostegno delle vasche di allevamento esistenti, quali pali infissi, profili in acciaio o muretti in c.a. a completamento della parte già realizzata.
- costruzione di ponticelli, grigliati e tubazioni funzionali all'attività di allevamento in vasca.
- realizzazione di impianti tecnologici e relative strutture di protezione, quali strumenti di rilievo e misura, distribuzione dell'ossigeno o similari.
- recinzioni perimetrali od interne all'area di pertinenza dell'allevamento.

16.5 - SERRE

Sono da considerarsi serre gli impianti che realizzano un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che siano costituiti da strutture stabilmente ancorate al suolo o da altra costruzione esistente con copertura o chiusura laterali infisse al suolo.

Le serre di cui sopra sono da considerarsi costruzioni, computabili nel solo conteggio della superficie coperta totale, e la loro costruzione si attua per intervento diretto, previo rilascio di Permesso di Costruire, nel rispetto dei seguenti parametri:

INDICI E PARAMETRI

1	rapporto di copertura su area di pertinenza	m ² / m ²	0,80
2	Distanza dai confini di proprietà:	m.	3,00
3	Altezza massima	m.	6,00
5	Distanza dagli altri edifici esistenti sul fondo	m.	5,00
6	Distanza dagli edifici esistenti sui fondi finitimi	m.	6,00
7	Distanza dalle strade:		
	- viabilità di grande comunicazione	m.	40,00
	- viabilità di interesse regionale	m.	30,00
	- viabilità locale	m.	20,00

16.6 - INTERVENTI DI MOVIMENTO TERRA E RIORDINI FONDIARI

Vengono ritenuti interventi di movimenti di terra quelli relativi allo sbancamento e riporto di parti consistenti di territorio, anche se attuati al fine dell'esercizio dell'attività agricola nonché ai movimenti di terra per gli interventi di miglioramento agrario che comportano una sostituzione dello strato superficiale superiore ai 40 cm. e che alterano i livelli di quota.

Le norme di attuazione sono suddivise in base all'estensione della superficie su cui si va ad intervenire:

- gli interventi su una superficie fino a 10.000 m² ed un volume complessivo di movimentazione di terra inferiore a 2.000 m³ sono attuabili liberamente;
- gli interventi che superino tali soglie, anche se attuati per l'esercizio dell'attività agricola, nonché i movimenti di terra per interventi di miglioramento agrario che comportino una sostituzione dello strato superficiale superiore ai 40 cm. e che alterino i livelli di quota, sono soggetti a rilascio di concessione edilizia nel rispetto del "Quaderno degli interventi in zona agricola". Qualora gli interventi interessino località o beni tutelati sarà necessaria anche l'autorizzazione ambientale.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

a - dovranno essere conservati i filari di alberi e gli alberi isolati originariamente posti a delimitazione dei confini.

b - particolari elementi di interesse storico, artistico o ambientale dovranno essere salvaguardati.

ART. 17 - ZONE OMOGENEE E6/1

Le zone omogenee E6/1 sono le aree per le quali, nell'assetto strutturale, è prevista la possibilità edificatoria di consistenti volumetrie a seguito del raggiungimento di una serie di obiettivi e strategie come rappresentati nel piano struttura.

Per l'attivazione concreta di tali aree, sarà necessaria un'apposita variante urbanistica, che può anche essere promossa dalla proprietà e che, in questo caso, dovrà contenere (un progetto edilizio – urbanistico generale, che dimostri per ogni ambito l'assunzione e la configurazione degli obiettivi di interesse generale per essi contemplati sulla Relazione di Flessibilità, nonché le ricadute economiche e la possibilità di insediare servizi di interesse collettivo in accordo con l'Amministratore Comunale.

Sino al raggiungimento degli obiettivi previsti, in tali zone sarà applicata, per quanto compatibile con gli usi ammessi, la normativa delle Zone d'interesse Agricolo E6.

ART. 18 - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE - F2

Sono zone corrispondenti alle parti degli ambiti di tutela ambientale di cui all'articolo 4 del P.U.R., ricadenti negli ambiti boschivi previsti dall'articolo 6 del predetto P.U.R. (Bosco Pradizzolo).

In tale zona, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 39 delle Norme del P.U.R., la sistemazione e valorizzazione dell'ambiente sarà definita dal Piano Particolareggiato obbligatorio.

Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere opere di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e dell'eventuale recintazione parziale o totale, che devono essere effettuate a carico del proprietario del fondo entro il termine di due anni dall'evento.

USI E OPERE

Le aree boscate, sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedui, sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.

Sono ammessi solo interventi conservativi e migliorativi del patrimonio boschivo esistente.

Sono esclusi nuovi interventi edilizi ed infrastrutturale. Sono comunque consentiti gli interventi previsti dall'art. 3, lettera l, delle presenti norme.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

In assenza di Piano Particolareggiato, è consentita:

a - L'esecuzione di lavori di diradamento del nucleo vegetazionale, da effettuarsi dalle competenti autorità forestali.

b - La realizzazione di costruzioni strettamente correlate alla conduzione dei boschi o delle aree immediatamente circostanti.

c - La posa di cavi aerei di telecomunicazione o di distribuzione di energia elettrica, solo qualora non esista nessuna alternativa all'esterno delle zone boscate. I sostegni dei cavi suddetti dovranno seguire strade, sentieri, spartifuoco o altre tracce preesistenti.

ART. 19 - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE - F4

Sono zone corrispondenti alle parti degli ambiti di tutela ambientale ricadenti negli ambiti agricolo-paesaggistici di cui agli articoli 4 e 8 delle Norme del P.U.R. .

Gli interventi ammessi dalle presenti norme sono subordinati alla predisposizione di Piano Particolareggiato, la cui adozione costituirà variante di perimetrazione al P.R.G.C. per l'area interessata.

In tale zona, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 39 delle Norme del P.U.R., il Piano Particolareggiato dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

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

il PRPC dovrà:

- a. identificare, perimetrare e salvaguardare le aree più qualificate sotto il profilo ambientale, entro le quali vietare ogni intervento di carattere edilizio od infrastrutturale e definire le modalità di attuazione degli interventi, che dovranno essere compatibili con le finalità di interesse agricolo - paesaggistico.
- b. non sono ammesse nuove costruzioni. Gli edifici esistenti potranno essere soggetti solo ad interventi di "rilevanza edilizia" e "ristrutturazione edilizia parziale", con esclusione di procedere alla esecuzione delle opere mediante la semplice denuncia di inizio attività (DIA).
- c. al fine di valorizzare questi ambiti sotto il profilo turistico culturale è ammesso l'utilizzo delle aree per attività ricreative e del tempo libero creando delle strutture sistemate a verde quali: labirinti, orti botanici, riserve naturalistiche e simili. In questo caso è ammessa la costruzione di modeste costruzioni di supporto alla attività insediata, con altezza non superiore a m. 3,00 e superficie coperta non superiore a 70 m². Tali costruzioni dovranno presentare tetto a falde, manto di copertura in coppi e murature perimetrali finite ad intonaco civile; potranno anche essere realizzate in legno.
- d. la posa di cavi aerei di telecomunicazione o di distribuzione di energia elettrica potranno essere posati solo qualora non esista nessuna alternativa all'esterno delle zone boscate. I sostegni dei cavi suddetti dovranno seguire strade, sentieri, spartifuoco o altre tracce preesistenti
- e. le sistemazioni agrarie consentite dovranno puntare a ripristinare una complessità sotto il profilo paesaggistico ed ambientale; pertanto in sede di formazione del piano particolareggiato dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - le fasce a salici, ontani, olmi lungo i corsi d'acqua o le scoline vanno lasciati alla libera evoluzione naturale;
 - lungo i fossi sarà fondamentale la costruzione di fasce ripariali o frangivento utilizzando specie spontanee in composizione mista, oppure monospecifiche quali salici (salice bianco, salice da vimini) o gelsi, mentre lungo le strade e carrarecce potranno essere usati anche pioppi cipressini;
 - non si ritengono compatibili con la zona le attrezzature destinate a culture protette;
 - è fatto divieto introdurre specie vegetazionali non caratteristiche del territorio, fatte salve le piante ornamentali non poste a dimora permanentemente nel terreno;
 - lungo i canali ed i collettori si dovranno prevedere interventi di carattere paesaggistico con il rilascio di piante isolate o a gruppi, sempre con i vicoli derivanti dalle operazioni di pulizia degli argini.

OPERE

all'interno degli obiettivi di piano particolareggiato.

INDICI E PARAMETRI

1. Indice di fabbricabilità territoriale	m ³ /m ²	0,01
2. Distanza dai confini di proprietà:	m.	15,00
3. Distanza tra fabbricati	m.	10,00
4. Altezza massima dei fabbricati	m.	5,00
o pari all'esistente		

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - Fino ad approvazione del piano particolareggiato sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle opere e strutture esistenti, nonché tutte le opere connesse con la bonifica e la difesa del suolo. I tratti di corsi d'acqua ricadenti nella zona e le sponde non devono subire modificazioni (rettifiche, disboscamenti) che non abbiano carattere manutentivo o di arricchimento ed estensione dei valori naturalistici e paesaggistici del sito.

ART. 20 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI - H2

Sono le zone omogenee H2 descritte nell'art. 41 delle NTA del P.U.R., corrispondenti alle zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale

In tale zona è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero ed al dettaglio.

L'attuazione della zona avviene a mezzo di piani di grado subordinato.

CATEGORIE D'INTERVENTO

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

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Commerciale all'ingrosso*
- 1 bis *Commerciale al dettaglio con superficie di vendita complessiva inferiore ai 2.500 mq*
- 2 *Direzionale di interesse commerciale*
- 3 *Servizi tecnico-produttivi*
- 3 bis *Servizi e attrezzature collettive*
- 4 *(Soppresso)*
- 5 *(Soppresso).*

INDICI E PARAMETRI

- | | | | |
|---|--|--------------------------------|-------|
| 1 | Lotto minimo | m ² | 1500 |
| 2 | Rapporto di copertura fondiario calcolato sull'area di pertinenza | m ² /m ² | 0,40 |
| 3 | Distanza dalle strade esterne all'area di Piano Attuativo | m. | 20,00 |
| 4 | Distanza dalle strade interne all'area di Piano Attuativo: | m. | 6,00 |
| 5 | Distanza tra edifici (minima): | m. | 10,00 |
| 6 | Distanza dai confini di proprietà: | m. | 5,00 |
| 7 | Altezza massima: | | |
| | - Direzionale, Servizi e Servizi ed attrezzature collettive: | m. | 7,50 |
| | - Magazzini di vendita e Depositi Commerciali: | m. | 10,00 |
| 8 | 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 - Può essere concesso, in assenza di Piano Attuativo, per gli edifici adibiti ad attività commerciali *all'ingrosso e al dettaglio* 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.

b - 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 50 m² 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.

c - E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario, con una volumetria massima di 500 m³, subordinatamente all'esistenza di un'attività commerciale.

d - Nell'ambito della zona commerciale di via Venezia (PRPC denominato "Breggion"), per ciascun lotto è ammissibile la destinazione artigianale D2 in percentuale non superiore al 30% della superficie edificabile, purché le attività che verranno insediate non siano comprese

nell'elenco delle industrie insalubri di I^a 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. I valori delle emissioni massime ammesse saranno comunque inferiori di almeno il 20% al limite minimo prescritto dalle normative vigenti in merito alle singole tipologie d'emissione. Lo strumento attuativo dovrà, inoltre, prevedere apposite aree di parcheggio stanziale e di relazione, conformemente alle indicazioni dell'art. 17 del DPGR 0126/Pres/95, così come modificato dall'art. 1 del DPGR 14 luglio 2000 n. 0242/Pres.

e - *Nell'ambito della Zona H2 posta tra la via Aquileia e la via Pradati, il rilascio di permessi di costruire ad uso commerciale è subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna a chiudere gli accessi carrai esistenti sulla S.S. 352.*

e1 – nell'ambito della zona H2 posta tra la via Aquileia e la via Pradati, particolare cura dovrà essere prestata alla progettazione degli ingressi e delle uscite relative ai lotti. (VARIANTE 73)

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 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.

g - Qualora all'interno delle zone H2 esistano 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 *nelle destinazioni d'uso previste* dalla presente zona, attuabile anche con interventi di ristrutturazione urbanistica.

h – All'interno della zona H2 di via Cisis è fatto obbligo prevedere esclusivamente attività commerciali non alimentari a basso impatto di cui all'art. 2, comma 1, della L.R. 29/2005 come modificata dall'art. 1, comma 1 della L.R. 7/2007.

In assenza di Piano di settore commerciale, dette attività commerciali, dovranno avere una superficie di vendita complessiva al di sotto dei 1500 mq.; qualora, a seguito di approvazione di detto piano, l'attività commerciale dovesse superare il limite di 5.000 mq. di superficie di coperta complessiva, si dovrà prevedere, conformemente all'art. 20 del Regolamento di esecuzione, soluzioni tecniche atte a garantire la salvaguardia della fluidità del traffico lungo la S.R. n. 352 escludendo attraversamenti di corsia, sia in entrata che in uscita dalla rete viaria interessata l'ambito territoriale in cui si intende localizzare l'esercizio.

i – All'atto di presentazione del piano attuativo relativo alla zona H2 di via Cisis dovrà essere presentato un atto unilaterale d'obbligo che espliciti l'impegno allo smantellamento delle attività commerciali ex H3 esistenti all'interno del comparto di via Gradisca compresa la demolizione dei relativi fabbricati ed annessi, entro un termine non superiore ai 5 anni dall'entrata in vigore di detto piano attuativo. A Tale atto unilaterale d'obbligo dovrà essere allegata idonea polizza fideiussoria atta a garantire la copertura delle suddette opere di demolizione.

l – Il piano attuativo relativo alla nuova zona H2 di via Cisis dovrà obbligatoriamente prevedere un'opportuna mitigazione vegetale con siepi e similari a protezione delle aree residenziali esistenti in adiacenza ad esso.

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

DESTINAZIONI D'USO

- 1 *Commerciale all'ingrosso.*
- 1 bis *Commerciale al dettaglio con superficie di vendita fino a 1500 mq.*
- 2 *(Soppresso)*
- 3 *Direzionale di interesse commerciale*
- 4 *Residenziale per abitazioni esistenti*
- 5 *Servizi e attrezzature collettive*
- 6 *Commerciale al dettaglio*
- 6 bis *Alberghiera*
- 7 *(Soppresso).*

È ammessa abitazione del proprietario o custode. Vale la previsione di cui alla voce VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI, lettera d-.

INDICI E PARAMETRI

- | | | | |
|---|--|---------------------------------|-------|
| 1 | Rapporto di copertura fondiario calcolato sull'area di pertinenza | m ² / m ² | 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 m² 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 m³ 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 m³.

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 *nelle destinazioni d'uso previste* dalla presente zona, attuabile anche con interventi di ristrutturazione urbanistica.

ART. 22 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI - HC

Corrispondono alle Zone Omogenee Hc di cui all'ex art. 7 - 2° comma - della Legge Reg.le 07.09.1990 n° 41 per "Attività commerciali di grande distribuzione con superficie superiore a mq. 5.000".

In tale zona è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero ed al dettaglio nonché di servizio e compatibili con la destinazione dell'area.

L'attuazione della zona avviene a mezzo di piani di grado subordinato.

DESTINAZIONI D'USO

1. *Commerciale all'ingrosso.*
- 1 bis. *Commerciale al dettaglio, compresi depositi commerciali*
2. *Direzionale di interesse commerciale* ed attrezzature sociali (mense, circoli ricreativi ecc.)
3. *Servizi tecnico-produttivi*
- 4 - Pubblici esercizi ed attività turistico-ricettive in genere (alberghi, ristorazione, bar ecc.)
4. *Servizi e attrezzature collettive*
5. *(Soppresso).*
- 6 - Artigianato di servizio non molesto (orafo, parrucchiere, calzolaio, panettiere, elettro riparatore ecc.) nel rapporto massimo del 30% della superficie coperta di ogni singolo fabbricato
- 7 - Attività ricreative e per il tempo libero (cinematografi, centri benessere, palestre, centri per l'abbronzatura, piscine ecc.) ubicati preferibilmente ai piani superiori degli edifici.
- 8 - Stazioni di servizio ed autolavaggi.
- 9 - Artigianato di servizio alle attività commerciali in maniera non prevalente sulla stessa.

INDICI E PARAMETRI

1	Rapporto di copertura:	mq / mq	0,40
2	Distanza minima dalle strade esterne all'area di Piano Attuativo:	m	20,00
3	Distanza dalle strade interne all'area di Piano Attuativo:	definita dal Piano	
4	Distanza minima tra edifici:	m	10,00
5	Distanza dai confini di proprietà:	m	5,00
	Altezza massima:		
	- direzionale, servizi, servizi ed attrezzature collettive	m.	7,50
	- magazzini di vendita e depositi commerciali	m.	10,00
6	Lotto minimo	mq	1.500

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

a - La Zona Commerciale Hc di via Monfalcone è soggetta alla norme del presente articolo, ed a quanto in seguito specificato:

- Nella Zona Hc sono consentiti esercizi commerciali e/o complessi commerciali di grande distribuzione con superficie coperta complessiva superiore a 15.000 m².

La dimensione massima della superficie complessiva di vendita (come definita dall'art. 3 della L.R. 05/12/2005 n. 29) non potrà superare la soglia dei mq 12.000 (di cui mq 500 del Settore Alimentare), secondo quanto previsto dal Piano di Settore relativo alla Grande Distribuzione.(entro, quindi, la quota incrementale consentita dal Piano per la Grande Distribuzione).

Le superfici di vendita dovranno essere inserite all'interno di contenitori edilizi con superficie coperta complessiva massima definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRPC "Le Torri" e precisamente:

Superficie coperta massima (proiezione sul terreno di tutti i corpi eretti fuori terra): mq 23.487 (dovrà, comunque, essere rispettato il limite massimo del 40% della superficie dei Lotti).

- Sono, comunque, rilasciabili, anche prima dell'esecuzione delle opere viabilistiche, Nulla Osta per attività commerciali, fino al limite di mq 8.000 (superficie di vendita) complessivi così come previsto dalle norme del PRPC "LE TORRI".

- la distribuzione delle superfici commerciali (superficie di vendita) eccedenti le superfici complessive di mq 8.000 autorizzate, all'interno dei singoli Lotti facenti parte del PRPC "LE

TORRI" avverrà in sede di redazione di una Variante al PRPC di cui sopra che recepisca le indicazioni delle presenti norme generali e della Convenzione che verrà stipulata tra l'Amministrazione Comunale e le proprietà interessate alla realizzazione della rotatoria prevista all'intersezione tra Via Monfalcone e la ex SS. n. 14.

- Nella ri-progettazione del Piano Attuativo dovranno considerarsi come elementi invarianti la strada strutturale di accesso e di uscita su via Monfalcone e via Grado, la rotatoria prevista all'incrocio tra la Via Monfalcone e la ex SS. n. 14 con i relativi rami ed accessi alla Zona HC, la quantificazione ed ubicazione degli accessi, la Pista Ciclabile lungo la via Monfalcone, le alberature dei Parcheggi, nonché l'area a verde alberato prevista in adiacenza alla roggia Muro Gemini. L'area suddetta va piantumata con essenze autoctone di alto fusto, integrate da cespugli sempreverdi, in quantità idonea ad assicurare la creazione di un diaframma naturale nei confronti della superficie della zona "Hc" che prospetta verso il corso d'acqua tutelato.

- Il Piano Attuativo potrà prevedere alcuni spostamenti non sostanziali degli elementi invarianti di cui sopra, per difficoltà tecniche o motivi funzionali, purché non vengano modificate le finalità della presente norma.

- Il Piano Attuativo dovrà esaminare attentamente la problematica inerente gli accessi e le infrastrutture di accesso atte a minimizzare le problematiche viabilistica, la cui realizzazione dovrà essere contestuale all'intervento, con il rispetto di quanto di seguito riportato:

- l'accesso su via Monfalcone potrà essere usato come entrata ed uscita sia a destra, sia a sinistra;
- l'accesso su via Grado potrà essere usato solo per l'uscita e l'entrata a destra. Tale prescrizione avrà valore prescrittivo fino alla realizzazione della nuova rotatoria sulla S.S. 14
- gli accessi dei fabbricati residenziali e del fabbricato ad uso pasticceria denominato "La Rosa" dovranno avvenire dalla via Monfalcone e non potranno in alcun modo essere collegati all'area di grande distribuzione. La divisione dovrà essere fisicamente presente sul terreno.
- Il rapporto tra la prevista rotatoria all'intersezione tra la Via Monfalcone e la ex SS. n. 14 ed il ramo di accesso alla Zona Commerciale HC, con la conservazione della pista ciclabile esistente.

Le opere previste per minimizzare l'impatto delle strutture commerciali sulla rete viaria esistente (vedi rotatoria) dovranno essere completate prima dell'utilizzo delle nuove superfici di vendita eccedenti la superficie di vendita complessiva di mq 8.000 già autorizzata.

- Il Piano Attuativo potrà prevedere la realizzazione per lotti funzionali, rimanendo inteso che la viabilità strutturale dovrà essere realizzata con il primo lotto.

- E' prevista la costruzione di un alloggio per il custode con un massimo di m³ 500 per edificio e comunque inglobata nella configurazione volumetrica principale.

- Sono fatte salve le attività esistenti, ancorché non commerciali.

AREE DI CIRCOLAZIONE E SOSTA:

Nella predisposizione dei Piani di grado subordinato dovranno essere rispettati gli standards indicati dalle Norme Regionali/Nazionali a riguardo le specifiche destinazioni d'uso e secondo quanto previsto dall'art. 21 del DPR 23/03/2007 n. 069/Pres e successive modificazioni ed integrazioni.

Parametri relativi alla nuova insediabilità commerciale:

le superfici commerciali eccedenti gli 8.000 mq. già autorizzati e fino al raggiungimento dei 12.000 mq previsti, deve obbligatoriamente assicurare le quantità stabilite dall'art. 21 del D.P.Reg. n. 069/Pres. del 23.03.2007

Specificatamente:

- a) per esercizi inferiori a metri quadrati 400 di superficie di vendita: 100 per cento della superficie di vendita;
- b) per esercizi singoli compresi tra metri quadrati 400 e metri quadrati 1.500 di superficie di vendita: 150 per cento della superficie di vendita;
- c) per esercizi singoli con superficie di vendita superiore a metri quadrati 1.500: 200 per cento della superficie di vendita;
- d) per esercizi destinati al commercio all'ingrosso: 25 per cento della superficie utile dell'edificio. (per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti dell'edificio misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici)

Altre destinazioni d'uso:

La dotazione di parcheggi per i servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100 per cento della superficie utile di detti servizi. (per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti di tutti i locali e gli spazi aperti al pubblico misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici).

In aggiunta alle dotazioni di parcheggio di cui sopra, sono individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti a partire dagli esercizi commerciali al dettaglio di dimensione superiore a metri quadrati 1.500 di superficie di vendita.

In caso di esercizio commerciale destinato sia al commercio al dettaglio sia al commercio all'ingrosso, le percentuali di cui sopra sono rispettivamente riferite alla superficie di vendita al dettaglio e alla superficie utile all'ingrosso.

La verifica del rispetto degli standards di cui sopra dovrà essere eseguita in sede di presentazione dei singoli progetti, fatte salve le destinazioni d'uso già autorizzate precedentemente.

In sede di redazione/presentazione di eventuali modifiche al PRPC "LE TORRI" verrà verificata la necessità, o meno, di utilizzare l'area di parcheggio di proprietà comunale, posta a sud della Zona Omogenea HC, al fine del rispetto complessivo dei rapporti tra destinazioni d'uso e standards di parcheggio.

In tale occasione verrà definito, con apposita convenzione le modalità d'uso dello stesso.

AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

- le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a metri quadrati 400 e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio di veicoli merci.

- per le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a metri quadrati 400 tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale.

L'area adibita alle operazioni di carico/scarico merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Ove possibile, dovranno essere realizzati due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

ART. 23 - ZONE PER ATTREZZATURE PORTUALI - L1

La disciplina di intervento sull'area e sugli immobili ricompresi nella perimetrazione dell'ambito omogeneo "L1", è regolata dalla zonizzazione e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Porto Fluviale di Cervignano Centro, redatto ai sensi della L.R. 22/89 e con riferimento al Piano Regionale dei Porti ed all'art. 43 del P.U.R.

OBIETTIVI PER LA FORMAZIONE DEL PIANO:

Gli obiettivi strategici per la predisposizione del Piano sono i seguenti:

- realizzazione del Porto Turistico, identificato in primo luogo da una darsena e relativi servizi, delle capacità massima di 400 posti-barca; in secondo luogo dall'insieme degli attracchi singoli in legno, disposti in linea lungo le due sponde del fiume in territorio urbano ed infine dal vecchio porto, adiacente al ponte in ferro, per le imbarcazioni destinate a servizi di trasporto turistico e gruppi;
- attività e servizi a diretta integrazione del porto turistico, da individuarsi in riva destra, di carattere commerciale, direzionale, sportivo e ricreativo;
- riconoscimento e valorizzazione dell'attività produttiva di servizio alla nautica già esistente in riva sinistra;
- urbanizzazioni primarie, reti tecnologiche e parcheggi nel rispetto delle quantità stabilite dal DPGR 126/95;
- sistema integrato di verde diversamente attrezzato, sia di collegamento spondale con i percorsi pedonali e ciclabili previsti sulle due rive fino al Centro cittadino, sia di raccordo con il Bosco Pradizzolo, sia di miglioramento paesaggistico-ambientale dell'intero territorio interessato;
- sistemazione delle sponde del fiume in territorio urbano, ivi compresa l'area dell'antico porto, e la realizzazione degli ormeggi lungo il fiume;
- nuova accessibilità viaria, che partendo dal raccordo della S.S. 14 si collega all'esistente strada di accesso a Pradizzolo la quale, opportunamente potenziata, diventerà la principale via d'accesso al Porto Turistico. Le zone in sponda sinistra continueranno ad usufruire della via Cajù come strada di accesso. La nuova viabilità d'accesso all'ambito portuale, ed in particolare la tratta compresa nell'ambito intermodale "Scalo – Interporto", non dovrà interferire con le previsioni del vigente Piano particolareggiato d'iniziativa regionale dell'interporto "Alpe Adria".
- accessibilità pedonale e ciclabile tra il Centro di Cervignano, le aree di verde attrezzato lungo il fiume ed il porto turistico, ubicata in sponda destra del fiume;

DESTINAZIONI D'USO E OPERE

1. Approdi e posti-barca
2. Alberghiera
3. Artigianale per rimessaggio per mezzi nautici e cantieristica
4. Servizi per la nautica
5. Servizi tecnico-produttivi
- 5 bis Servizi e attrezzature collettive per la nautica, tecnico-produttive e parco attrezzato
6. Commerciale al dettaglio
7. Direzionale di interesse per la nautica
8. (Soppresso)
9. Ricettivo complementare
10. Residenziale temporanea
11. Parcheggio
12. (Soppresso).

INDICI E PARAMETRI

- | | | |
|--|------------------------------|-------|
| 1. Superfici coperte e volumetrie | fissate dal Piano Attuativo | |
| 3. Distanza minima dalle strade esterne all'area di Piano Attuativo: | m | 20,00 |
| 4. Distanza dalle strade interne all'area di Piano Attuativo: | definita dal Piano Attuativo | |
| 5. Distanza minima tra edifici: | m | 10,00 |
| 6. Distanza dai confini di proprietà: | m | 5,00 |
| 7. Altezza massima degli edifici: | m. | 8,00 |

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

a - E' ammissibile una flessibilità della perimetrazione del P.R.P.C. sino al 10% della superficie dello stesso.

b – Anche in assenza del Piano Attuativo per il Porto Fluviale, le attività produttive connesse alla manutenzione dei natanti devono prevedere sistemi di confinamento per le sostanze chimiche e gli olii minerali, al fine di impedire eventuali inquinamenti delle acque e dei suoli.

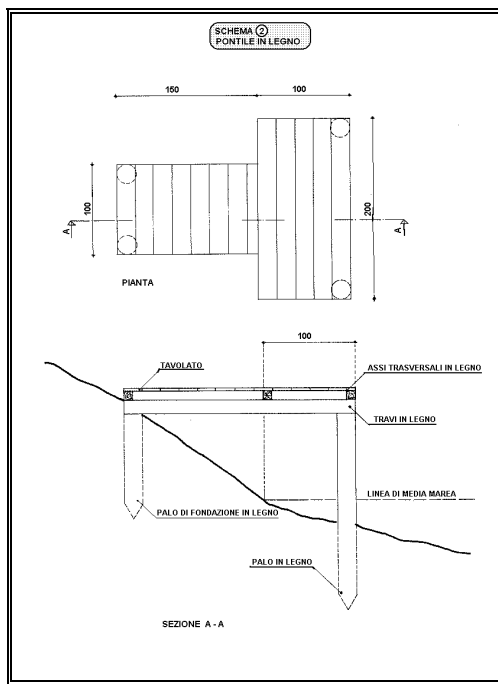
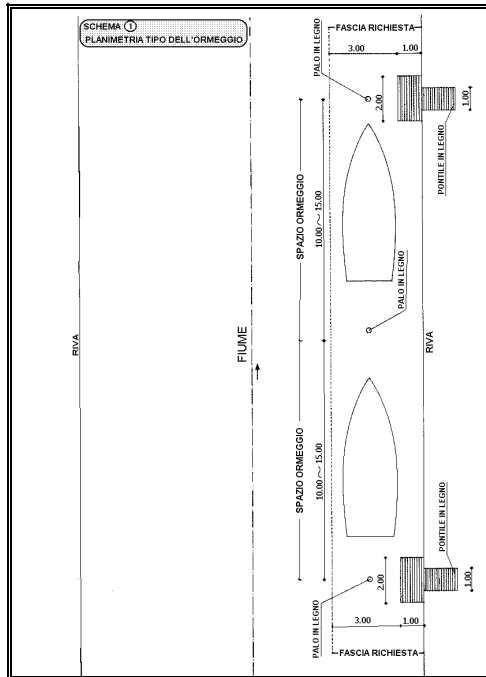
c - E' consentito, in via transitoria e sino all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato, e per i soli edifici esistenti alla data di adozione della variante 42 al PRGC, procedere ad interventi aventi rilevanza edilizia *come definiti dalla legge*; è consentito inoltre, e sempre in via transitoria sino all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato, costruire pontili in legno ed affiggere pali d'ancoraggio per l'ormeggio di natanti da diporto lungo le sponde del fiume Ausa, secondo i seguenti 3 schemi e gli elencati vincoli localizzativi, fermo restando l'obbligo, per i possessori dei pontili, di procedere all'immediata rimozione degli stessi ad avvenuta esecutività del Piano Particolareggiato. Sempre per le medesime attività è consentita la realizzazione di bacini di allaggio aventi dimensioni massime di 100 mq.

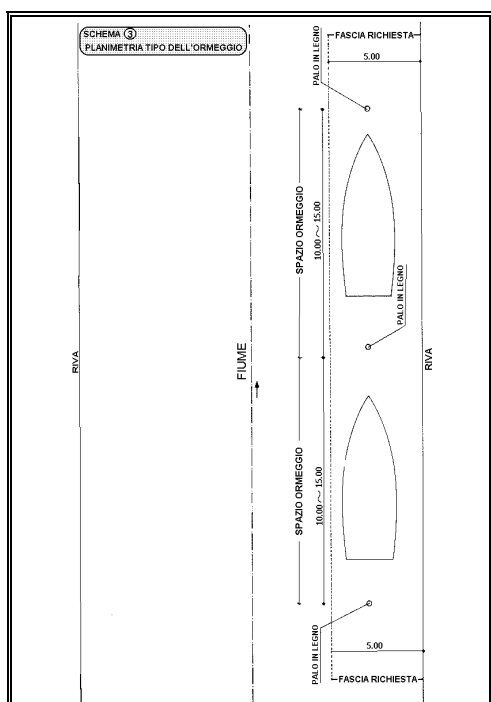
d – Fino all'approvazione del Piano dei Porti è possibile procedere ad ampliamenti delle strutture esistenti fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi della zona L1.

Inoltre, per l'area interessata dalla darsena contraddistinta con apposito perimetro nero tratteggiato e che interessa un'area esistente attrezzata per la nautica, sono ammessi i seguenti ulteriori interventi edilizi – urbanistici:

- le destinazioni d'uso e le opere ammesse delle aree e degli immobili sono le seguenti:
 - a) *artigianale o piccolo-industriale* nel settore della nautica ed attività comune;
 - b bis) *direzionale di interesse per la nautica*;
 - b) *servizi e attrezzature collettive* per magazzini e depositi comunali connessi con l'attività produttiva di cui alla lettera a);
 - c) *servizi tecnico-produttivi*;
 - d) *servizi ed attrezzature collettive tecnico-produttive*;
- gli indici e parametri per la realizzazione degli interventi sono i seguenti:
 - a) rapporto di copertura: max 50%;
 - b) altezza massima degli edifici: 12,00 ml e comunque non superiore agli edifici esistenti;
 - c) distanza dai confini di proprietà: 5,00 ml;
 - d) distanza da Via Caiù: 20,00 ml;
 - e) distanza dalle strade interne: 5,00 ml;
 - f) distanza minima tra edifici: 10,00 ml;
 - g) distanza minima dai corsi d'acqua: 10,00 ml.
- le dotazioni di servizi da rispettare, obbligatorie in occasione del primo intervento edilizio, sono le seguenti:
 - a) n°2 posti auto per il conduttore o custode;
 - b) n°1 posto auto macchina per ogni addetto;
 - c) mq 1,00 per parcheggio ogni 5,00 mq di superficie;
 - d) mq 1,00 di verde alberato ogni 6,00 mq di superficie del lotto.

SCHEMI:





VINCOLI LOCALIZZATIVI PER GLI SCHEMI 1 E 2:

Sponda Sinistra fiume Ausa:

1° tratta: a partire dal punto corrispondente alla fine della banchina di consolidamento esistente sulla sponda opposta sino allo scarico in acqua della condotta fognaria denominata "Boba"

2° tratta: a partire dai gradini di accesso all'acqua localizzati in Piazza Marconi, sino alla linea del primo confine della proprietà Marcegaglia - p.c. 1085/2 e 51/2 - F.M. 6 - Comune Censuario di Cervignano.

VINCOLI LOCALIZZATIVI PER LO SCHEMA 3:

Sponda Destra fiume Ausa:

A partire dalla fine della banchina di consolidamento della sponda fluviale sino in fronte ai gradini di accesso all'acqua localizzati in Piazza Marconi.

ART. 24 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO MERCI - N1

La disciplina d'intervento sull'area e sugli immobili ricompresi nella perimetrazione dell'ambito omogeneo "N1", di cui agli artt. 18 e 45 delle NN.TT. del P.U.R., è regolata dalla zonizzazione e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Scalo di Smistamento Ferroviario di Cervignano Centro, nonché dalla zonizzazione e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato dell'Interporto di Cervignano del Friuli.

Eventuali varianti agli strumenti urbanistici particolareggiati suddetti dovranno essere predisposte nel rispetto delle disposizioni seguenti.

24.1 - SCALO FERROVIARIO

DESTINAZIONI D'USO E OPERE

- 1 Servizi e attrezzature collettive
- 2 Opere ferroviarie
- 3 Opere tecniche di viabilità stradale
- 4 Magazzini e depositi di merci
- 5 *Direzionale di interesse per interscambio merci*
- 6 *(Soppresso)*
- 7 *Servizi di interesse commerciale-artigianale e industriale*
- 8 *(Soppresso)*
- 9 Opere verdi e di ingegneria naturalistica
- 10 *(Soppresso).*

INDICI E PARAMETRI

1. Superficie coperta edifici	m ² /m ²	0,40
2. Superficie coperta con infrastrutture ferroviaria	m ² /m ²	1,00
3. Distanza minima dalle strade esterne all'area di Piano Attuativo:	m	20,00
4. Distanza dalle strade interne all'area di Piano Attuativo:	definita dal Piano Attuativo	
5. Distanza minima tra edifici:	m	10,00
6. Distanza dai confini di proprietà:	m	5,00
7. Altezza massima degli edifici (se non condizionati tecnologicamente)	m	10,00

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode con esclusione del nucleo familiare, con una volumetria massima di m³ 500, subordinata all'esistenza di un'attività produttiva.

b - Le superfici delle aree di servizio ed attrezzature collettive, interne all'area di P.R.P.C., sono ragguagliate a quelle previste dall'art. 17 del D.P.G.R. 0126/Pres./1995, come modificato ed integrato dall'art. 1 del D.P.G.R. 14/07/2000, n° 0242/pres., e comunque a quelle previste per le Zone a destinazione industriale ed artigianale dalle leggi vigenti.

24.2 - INTERPORTO

L'area per l'interporto è stata individuata con l'approvazione del Piano Particolareggiato di interesse regionale, redatto ai sensi della L.R. 25/90, avvenuta con il D.P.G.R. n° 21/Pres. del 17.01.1996.

Il Piano Particolareggiato suddetto sarà attuato in due fasi, delle quali la prima è già in atto e la seconda potrà procedere soltanto ad avvenuta realizzazione della variante alla SS 352, almeno per la tratta compresa tra lo svincolo autostradale e l'innesto sulla SS 14.

OBIETTIVI

Nell'area dovranno essere localizzate le funzioni di interscambio tra gomma e rotaia, nonché le funzioni logistiche coerenti con la collocazione dell'area all'interno delle politiche internazionali dei flussi di traffico merci.

Le determinazioni del “Corridoio Adriatico” e del “Corridoio Cinque”, come definiti dall’Unione Europea, prevedono una funzione strategica dell’Interporto come cerniera dei sistemi di trasporto italiano, austriaco e sloveno.

La valenza dell’area è, quindi, di livello internazionale, e come tale suscettibile di sviluppo secondo le strategie del settore.

La normativa urbanistica deve, di conseguenza, cogliere gli aspetti evolutivi del settore e concentrare la sua strutturazione sulle componenti di compatibilità generale, piuttosto che su quelle gestionali. Lo strumento Attuativo deve coordinare lo sviluppo dell’Interporto con la capacità del sistema territoriale di assorbire gli effetti e renderli compatibili, in particolare:

- studiare la compatibilità tra la viabilità di interesse comprensoriale (S.S. 14, S.S. 352 e S.S. 351) ed il traffico generato dall’interporto;
- regolamentare le problematiche connesse all’inquinamento generato sia dal traffico, sia dalle attività interportuali;
- individuare gli interventi di potenziamento sulle infrastrutture esistenti, al fine di supportare lo sviluppo dell’interporto, contenendone gli impatti;
- attuare le prescrizioni dettate in sede di Valutazione Impatto Ambientale.

DESTINAZIONI D’USO E OPERE

- 1 Servizi e attrezzature collettive
- 2 Opere ferroviarie
- 3 Parcheggi ed aree di servizio ed assistenza automezzi
- 4 Opere tecniche di viabilità stradale
- 5 Magazzini e depositi di merci
- 6 *Direzionale di interesse per interscambio merci*
- 7 *(Soppresso)*
- 8 *(Soppresso)*
- 9 *Servizi di interesse commerciale-artigianale e industriale*
- 10 *(Soppresso)*
- 11 Impianti tecnologici e manufatti accessori
- 12 Opere verdi e di ingegneria naturalistica
- 13 *(Soppresso).*

INDICI E PARAMETRI

1. Superficie coperta edifici	m ² /m ²	0,60
2. Distanza minima dalle strade esterne all’area di Piano Attuativo:	m	20,00
3. Distanza dalle strade interne all’area di Piano Attuativo:	definita dal Piano Attuativo	
4. Distanza minima tra edifici:	m	10,00
5. Distanza dai confini di proprietà:	m	5,00
6. Altezza massima degli edifici (se non condizionati tecnologicamente)	m	10,00

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a - E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode con l’esclusione del nucleo familiare, con una volumetria massima di m³ 500, subordinata all’esistenza di un’attività produttiva.

b - Le superfici delle aree di servizio ed attrezzature collettive, interne all’area di P.R.P.C., sono ragguagliate a quelle previste dall’art. 17 del D.P.G.R. 0126/Pres./1995, come modificato ed integrato dall’art. 1 del D.P.G.R. 14/07/2000, n° 0242/pres., e comunque a quelle previste per le Zone a destinazione industriale ed artigianale dalle leggi vigenti.

ART. 25 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI - P

Le zone per attrezzature e servizi sono classificate nelle seguenti categorie:

- a - zone per attrezzature e servizi di scala comunale
- b - zone per attrezzature e servizi di scala comprensoriale

25.a - ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA COMUNALE

Comprendono le attrezzature e servizi come definite all'art. 9 - comma 1° - ed alla Tab. 1 del D.P.G.R. 0126/Pres. del 20.04.1995

Tranne che nei casi specificatamente perimetrati nella zonizzazione di Piano come soggetti a P.R.P.C. obbligatorio, gli interventi avvengono per via diretta mediante denuncia, autorizzazione o concessione edilizia.

USI

1 - Viabilità e Trasporti :

- parcheggi di relazione

2 - Culto, Vita Associativa e Cultura :

- edifici per il culto;
- edifici per gli uffici amministrativi locali
- centro civico e sociale;
- biblioteca pubblica od aperta al pubblico

3 - Istruzione :

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media inferiore;

4 - Assistenza e Sanità ed Igiene:

- attrezzature per l'assistenza alla maternità, all'infanzia ed all'età evolutiva (consultorio familiare, comunità per minori, centri di aggregazione giovanile, soggiorno per vacanza per minori, centri di prima accoglienza)
- attrezzature per l'assistenza agli anziani (centro diurno, strutture residenziali per anziani, residenze di assistenza sociale)
- attrezzature per l'assistenza ai disabili (centri diurni per disabili, strutture residenziali per disabili)
- cimiteri

5 - Verde, Sport, Spettacoli all'aperto :

- verde di connettivo
- verde di arredo urbano
- nucleo elementare di verde
- verde di quartiere
- parco urbano
- attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto.

6 - Servizi Tecnologici :

- impianti per il gas, l'elettricità, il trasporto pubblico locale con i relativi depositi e magazzini, mercati coperti, etc.
- impianti di depurazione delle acque reflue
- discarica controllata di seconda categoria tipo A
- opere di mitigazione e compensazione ambientale di cui alla variante n. 75 al PRGC e all'allegato progetto definitivo per la realizzazione del 2° lotto del "NUOVO SVINCOLO DI PALMANOVA E VARIANTE ALLA S.S. N. 352 DI GRADO – lotto 2: dalla S.S. n. 352 alla S.S. n. 14"
- Impianto fotovoltaico di potenza installata inferiore a 20 kWp realizzato a terra a servizio del 2° lotto del "NUOVO SVINCOLO DI PALMANOVA E VARIANTE DELLA S.S. N. 352 "DI GRADO" – Lotto 2: dalla S.S. n.352 alla S.S. n. 14";
- Segnaletica stradale verticale anche luminosa, costituita anche da portali, impianti speciali di sicurezza a servizio degli utenti, illuminazione pubblica, cabine e quadri elettrici a servizio del 2° lotto del "NUOVO SVINCOLO DI PALMANOVA E VARIANTE DELLA S.S. N. 352 "DI GRADO" – Lotto 2: dalla S.S. n.352 alla S.S. n. 14".

INDICI E PARAMETRI

1. Rapporto di copertura:	m ² /m ²	0,40
2. Altezza massima degli edifici	m.	15,00
3. distanza dai confini di proprietà	stabilite dal Codice civile	
4. Distanza tra fabbricati situati nel medesimo lotto:	stabilite dal Codice civile	
5. Distanza tra fabbricati situati in lotti distinti:	m.	10,00
con eccezione degli edifici pertinenziali, così come definiti dal codice civile, per i quali valgono le prescrizioni del Codice Civile		o in aderenza

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

a - nelle aree di pertinenza delle attrezzature ovvero in prossimità delle stesse, devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore all'80% della Superficie Utile degli edifici. Tale misura può essere ridotta fino alla metà nel caso di utilizzo di edifici esistenti e nel caso di localizzazione dell'intervento nell'ambito delle zone edificate/urbanizzate.

b - nel caso delle attrezzature destinate allo Sport ed agli Spettacoli all'aperto, lo standard richiesto è limitato ai parcheggi di relazione, che devono essere calcolati nella misura di n. 1 posto macchina ogni 2 utenti previsti, fatta salva la possibilità di computare anche le dotazioni pertinenti ad attrezzature attigue non contemporaneamente in uso.

c - nel caso di servizi che si collochino all'interno di edifici, è prescritta una superficie scoperta alberata, in aggiunta a quella da destinare a parcheggi, pari almeno al 50% della Superficie Coperta degli edifici, ad esclusione, per dimostrata impossibilità, dei casi ricadenti nell'ambito delle zone edificate/urbanizzate.

d - all'interno delle aree verdi di rispetto comprese nel perimetro del P.P. dello Scalo Ferroviario, potranno essere realizzate attrezzature tecnologiche.

e - nella zona Verde Pubblico dell'Ex discarica Comunale di via Predicort potranno essere realizzati corpi edilizi destinati a locali per incontri ed attività associative, servizi igienici, impianti tecnologici e ricovero di macchine ed attrezzature per la pulizia e manutenzione dell'area, aventi un'altezza massima di ml. 5,00 e per una volumetria complessiva di mc. 800,00. La zona edificabile dovrà comunque essere esterna all'area di sedime dell'ex discarica Comunale, da definire precisamente in sede di progetto esecutivo con idoneo studio geotecnico.

f - nella zona di Parco Urbano di Villa Chiozza perimetrata in zonizzazione come ERSa, gli usi consentiti, oltre a quello di P.U., potranno essere: "Uffici pubblici e privati, Scuole, Laboratori scientifici e similari, nonché locali di servizio all'attività ed attrezzature tecnologiche, necessari al perseguimento degli scopi istituzionali dell'Ente Regionale per la Promozione e lo Sviluppo dell'Agricoltura nel Friuli Venezia-Giulia". All'interno di tale ambito non viene ammesso il taglio di alberature.

g - La progettazione dell'ampliamento cimiteriale di Strassoldo, così come individuato cartograficamente nel PRGC dalla variante 45, dovrà mirare a mantenere il paesaggio ed il rapporto stabilito con lo stesso.

L'ampliamento, così come meglio evidenziato negli elaborati grafici, è previsto lungo i lati ovest e sud, e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni di carattere particolare:

- distanza minima della recinzione dall'argine superiore, m. 5,00;
- altezza massima del muro di cinta m. 3,00 eseguito in materiali tradizionali od in calcestruzzo gettato in opera;
- obbligo di rivestimento della parte esterna del cimitero, del muro di cinta con edere sempreverdi;
- obbligo di prevedere una siepe, a circa 50 cm. dal muro lungo tutto il perimetro e posta all'esterno del cimitero. Le essenze dovranno essere possibilmente autoctone ed a foglia caduca. E' tollerata anche la siepe sempreverde di lauro o simili;
- obbligo di impianto di un filare di alberi di essenza autoctona (pioppi cipressini, acacie, lecci, e simili) con foglia caduca, di media altezza, lungo tutto il perimetro e con impianto non superiore ai 2,00 metri;
- obbligo di mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti lungo la sponda destra del corso d'acqua tutelato;
- obbligo di mettere a dimora gruppi di essenze di alto fusto autoctone (pioppi cipressini, acacie, lecci e simili), con foglia caduca, di mezza altezza e con impianto non superiore a m. 2,00 sull'area di raccordo fra il cimitero esistente e quello in ampliamento;

- Le sepolture in terra potranno essere caratterizzate solo dalla presenza di un cippo con indicati i dati del defunto e la fotografia. Il terreno superficiale dovrà essere delimitato a verde.
- Nelle aree in concessione dovranno prevedersi solo tombe che non fuoriescano dal terreno oltre a m. 1,00;
- I loculi, la cui costruzione dovrà essere pubblica, potranno alzarsi per quattro file ma la loro collocazione non potrà avvenire lungo il muro di cinta e la copertura dovrà essere piana allo scopo di contenerne l'altezza;
- I cancelli dovranno essere in ferro zincato e brunito anche con smalti;
- Le pavimentazioni dei vialetti sono previste ghiaio e delimitate con un cordolo. E' ammessa anche la pavimentazione con cubetti di porfido delimitati da binderi;
- Le zone a parcheggio dovranno essere alberate con essenze di alto fusto autoctone e pavimentate in ghiaio.

h – E' obbligatorio conseguire il massimo grado di inserimento ambientale degli interventi sia attraverso un impiego corretto delle modalità costruttive tradizionale (compositive, uso dei materiali e delle finiture), sia attraverso l'integrazione di impianti alberati autoctoni ed arricchimenti vegetali per creare connessioni o filari naturali con l'intorno.

i - nelle aree di Verde Pubblico potranno essere realizzati corpi edilizi destinati a locali per incontri ed attività associative, servizi igienici, impianti tecnologici e ricovero di macchine ed attrezzature per la pulizia e manutenzione dell'area, aventi un'altezza massima di m. 5,00. Tali interventi potranno essere realizzati dall'amministrazione comunale o da associazioni aventi finalità sociale, culturale o sportiva con sede nel territorio comunale e previa convenzione con l'amministrazione comunale che disciplini l'uso e la finalità di interesse generale e sociale dell'intervento.

l – nella realizzazione del parcheggio pubblico di Strassoldo le acque di dilavamento superficiale del parcheggio dovranno essere raccolte e trattate in un disoleatore prima di venire immesse nella rete fognaria, al fine della salvaguardia della vicina risorgiva e relativa roggia.

ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

Le attrezzature contraddistinte con la sigla Sp sulle tavole di zonizzazione, in quanto aree private, non sono soggette alla procedura espropriativa.

25.b - ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA COMPRENSORIALE

Comprendono le attrezzature e servizi come definite all'art. 9 - comma 3° - del D.P.G.R. 0126/Pres. del 20.04.1995

USI

1. parcheggio di interscambio
2. stazione di autolinee
3. centro culturale
4. Teatro
5. centro scolastico di scuola media superiore
6. Università
7. servizio sanitario poliambulatoriale
8. Ospedale
9. parco territoriale
10. Caserma Vigili del fuoco
11. Scuole private per addestramento in materia di sicurezza e di prevenzione incendi

INDICI E PARAMETRI

- | | | |
|--|--------------------------------|---------------|
| 1. Rapporto di copertura: | m ² /m ² | 0,40 |
| 2. Altezza massima degli edifici | m. | 15,00 |
| 3. distanza dai confini di proprietà | stabilita dal Codice civile | |
| 4. Distanza tra fabbricati situati nel medesimo lotto: | stabilita dal Codice civile | |
| 5. Distanza tra fabbricati situati in lotti distinti: | m. | 10,00 |
| con eccezione degli edifici pertinenziali, così come definiti dal codice civile, per i quali valgono le prescrizioni del Codice Civile | | o in aderenza |

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

a - nelle aree di pertinenza delle attrezzature, ovvero in prossimità delle stesse, devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore al 100% della Superficie Utile degli edifici. Tale misura può essere ridotta fino alla metà nel caso di utilizzo di edifici esistenti e nel caso di localizzazione dell'intervento nell'ambito delle zone edificate/urbanizzate.

b – E' obbligatorio conseguire il massimo grado di inserimento ambientale degli interventi sia attraverso un impiego corretto delle modalità costruttive tradizionale (compositive, uso dei materiali e delle finiture), sia attraverso l'integrazione di impianti alberati autoctoni ed arricchimenti vegetali per creare connessioni o filari naturali con l'intorno.

c – Nell'area privata individuata in via San Gallo e destinata a scuola privata legata all'attività di formazione nel campo della sicurezza e della prevenzione incendi, dovranno essere in particolar modo osservate le norme in materia di emissioni nell'atmosfera e di inquinamento delle falde secondo le prescrizioni che verranno impartite dalla competente azienda per i servizi sanitari e dall' ARPA in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie. La variante ammette un ampliamento in termini volumetrici del 20% del volume urbanistico esistente inteso anche come corpo staccato.

E' ammessa inoltre l'individuazione, all'interno delle volumetrie esistenti e dell'ampliamento concesso con il comma precedente, subordinatamente all'esistenza dell'attività:

- di un unico alloggio per il custode ed il suo nucleo familiare con una volumetria complessiva massima di m³ 400;

- di alloggi ad uso foresteria strettamente connessi all'attività esistente.

La zona è compresa all'interno delle fasce di rispetto soggette a vincolo paesaggistico, così come definite dalla legge 431/85 ed evidenziate nella Tavola specifica allegata al piano regolatore. Al fine di tutelare il contesto paesaggistico fluviale, oltre al rispetto dell'art. 26 delle vigenti NTA, verso il corso d'acqua ed entro i limiti di proprietà e zona, dovrà essere prevista la realizzazione di adeguate barriere vegetali che per densità, qualità, dimensione e sesto d'impianto delle essenze da impiegare, assicurino la creazione di un diaframma naturale autoctono e continuo fra il corso d'acqua e le retrostanti strutture edilizie. In particolare, le schermature vegetali suddette dovranno essere costituite da essenze disposte in un insieme

scalato di arbusti, macchie, alberi di alto fusto ad ampia dentrometria (quali, ad esempio, ontano, frassino, carpino bianco, olmo siberiano, pioppo cipressino, salice bianco consociati a specie sempreverdi) e con sesti d'impianto non geometrico.

ART. 26 - AMBITO INSEDIATIVO "ROSSATO"

Si tratta dell'ambito ad est del Capoluogo caratterizzato da particolare complessità e importanza strategica e pertanto assoggettata a piano particolareggiato obbligatorio.

L'ambito di P.R.P.C. denominato "Rossato", compreso tra la S.S. 14, la via Monfalcone e la linea ferroviaria Venezia-Trieste, dovrà essere esteso a tutto il comparto perimetrato in cartografia.

All'interno del perimetro di piano particolareggiato l'attuazione degli interventi, nonché la cessione delle relative opere di urbanizzazione, potrà avvenire per le singole Unità Minime d'Intervento definite dal Piano.

OBIETTIVI GENERALI

L'uso del suolo è articolato in zone, così come definito in planimetria e precisamente:

P* - zona per attrezzature e servizi		
a - attrezzature e servizi di scala comunale		
	1 – istruzione ed assistenza	i) asili nido j) scuola materna k) scuola elementare l) scuola media inferiore
	2 – verde, sport, spettacoli all'aperto	a) verde di arredo urbano b) nucleo elementare di verde
C* - zona abitativa di espansione		
H2* - zona per attrezzature commerciali		
D2* - zona industriale ed artigianale di scala comprensoriale e comunale		
VP – zona a verde privato di tutela		
---- - viabilità strutturale obbligatoria		

Nella redazione del Piano Particolareggiato dovrà essere posta particolare attenzione alla soluzione da adottarsi per una corretta progettazione del sistema viabilistico interno all'area.

In fase di variante al P.R.G.C. sono indicati quali elementi di viabilità strutturale obbligatoria:

- l'accessibilità all'ambito dalla alla S.S. 14, con tipologia adeguata (es. rotonda a raso) e nel rispetto del parere dell'A.N.A.S.;
- le strade dorsali di collegamento reciproco tra la via Monfalcone, la SS 14 e la strada di Piano Regolatore parallela alla sede ferroviaria.

Tutte le altre opere di urbanizzazione primaria all'interno delle varie zone saranno proposte in fase di progettazione del piano particolareggiato, nel rispetto della normativa vigente con le eventuali approvazioni e/o pareri da parte degli Enti o Commissioni competenti.

Le aree per la zona di verde di arredo urbano e per nucleo elementare di verde, come precisate nella planimetria, sono da considerarsi vincolate nell'uso e corrisponderanno a quota parte delle rispettive dotazioni per le prescritte opere di urbanizzazione, la cui integrazione, se necessaria, sarà reperita nelle zone C*, D2* ed H2*, tenendo conto di una omogenea distribuzione delle stesse in base alle necessità dettate dagli standards urbanistici.

Per la zona H2* e D2* dovrà essere individuata una superficie da destinare a verde di arredo urbano e nucleo elementare di verde in misura non inferiore al 10% dell'intera zona.

Dovranno comunque essere garantite, ad interposizione tra la zona abitativa di espansione C* e le adiacenti zone omogenee H2* destinate ad attrezzature commerciali, fasce di verde di almeno 20 m., la cui funzione di filtro ambientale garantirà una adeguata protezione sia visiva, sia acustica.

I caratteri naturalistici della roggia Fossa Vecchia dovranno essere salvaguardati e protetti includendoli nella zona a verde privato destinata al verde di pertinenza degli edifici.

La zona di verde privato suddetta si estenderà lungo tutto il percorso della roggia Fossa Vecchia e di una parte della roggia Fredda, come definiti in planimetria, per un'ampiezza di almeno m. 5 dalle sponde e sarà sistemata a prato con piantumazioni di essenze ad alto fusto, come specificato nel successivo paragrafo 5 per la zona a verde privato di tutela.

Per la roggia Fossa Vecchia, inoltre, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 26, paragrafo 2, circa l'obbligo di rispettare un limite di rispetto di m. 10 entro il quale sono vietate tutte le costruzioni e un limite di rispetto di m. 4 allo scopo di permettere la manutenzione del corso d'acqua medesimo.

Lungo la Roggia "La Fredda" l'ampiezza minima della fascia di verde non potrà essere inferiore a m. 25.

In particolare il P.R.P.C. dovrà:

- ⇒ garantire la compatibilità fra i corsi d'acqua da tutelare e l'assetto urbanistico e/o infrastrutturale previsto in zonizzazione ed in particolare assicurare il rispetto dell'esistente profilo originario dei terreni adiacenti agli elementi naturali suddetti, compresi nella zona di nucleo elementare di verde o di arredo urbano e nella zona di verde privato;
- ⇒ definire le alberature prevedendo la piantumazione di essenze di alto fusto autoctone nelle aree verdi ed eventualmente nelle aree di parcheggio per garantire opportune schermature naturali nei confronti delle aree e degli eventuali insediamenti limitrofi: in deroga, lungo tutto il fronte della SS 14, è data facoltà ai proponenti il P.R.P.C. di prevedere o meno alberature nelle aree verdi a delimitazione dei parcheggi di relazione al fine di non compromettere la necessaria visibilità dei futuri insediamenti produttivi;
- ⇒ mantenere lo sviluppo superficiale dei corsi d'acqua pubblici, ad eccezione dei necessari attraversamenti (ponti) indispensabili per una corretta progettazione viaria dell'area;
- ⇒ descrivere (in linea generale) i metodi, gli elementi costruttivi ed architettonici ammessi all'interno dell'ambito, sia per quanto riguarda le zone produttive sia per gli insediamenti abitativi, al fine di uniformare quanto più possibile l'immagine complessiva dell'area, fatta salva (in tutta l'area, ma in special modo in quella produttiva) la discrezionalità progettuale dei singoli insediamenti per quanto riguarda elementi architettonici necessari a distinguere, per ragioni di visibilità, di marketing o per esigenze di natura tecnica, un manufatto dall'altro;
- ⇒ individuare all'interno della fascia dei 150 metri dal corso d'acqua roggia Fredda criteri omogenei per le costruzioni ed i materiali da impiegare;
- ⇒ rispettare le seguenti indicazioni viabilistiche:
 - ⇒ il dimensionamento della dorsale di piano e delle strade di distribuzione interna sarà conforme alle sezioni tipo.
In termini generali, la viabilità interessata solo da traffico leggero dovrà avere una sezione della larghezza di 3 m. per corsia di marcia, oltre a 0.50 m. per banchina, mentre le strade interessate da traffico pesante dovranno avere una larghezza di 3.50 m. per corsia di marcia (oltre a 0.50 m. per banchina). Qualora venisse prevista la realizzazione di parcheggi lungo le corsie di marcia (la larghezza dello stallo dovrà essere di 2.00 m. per la sosta longitudinale e di 5.00 m. per quella perpendicolare al bordo della carreggiata) e la banchina potrà non essere realizzata. La larghezza dei marciapiedi non potrà essere inferiore a 1.50 m.;
 - ⇒ l'innesto tra la strada dorsale di Piano e la via Monfalcone può avvenire o per mezzo di una mini-rotatoria, o attraverso un incrocio a "T" con imbocco non inferiore ai 18 metri;
 - ⇒ l'accesso all'area da via Monfalcone dovrà essere riservato al solo traffico leggero e verrà puntualmente definito in sede di redazione del P.R.P.C.. Di conseguenza, sulla via Monfalcone potrà essere consentita anche la svolta a sinistra.
 - ⇒ l'innesto dalla S.S. 14 alle zone Commerciale e Artigianale dovrà rispettare le indicazioni che verranno espresse nel parere definitivo dell'A.N.A.S.;
 - ⇒ lungo la strada dorsale di Piano può essere individuato un collegamento con l'adiacente lottizzazione "La Fredda";

CATEGORIE DI INTERVENTO

Interventi aventi rilevanza urbanistica

5. interventi di nuova realizzazione
6. interventi di ampliamento
7. interventi di ristrutturazione urbanistica
8. interventi di ristrutturazione edilizia

interventi aventi rilevanza edilizia

- 3. manutenzione ordinaria
- 4. manutenzione straordinaria

Interventi non aventi rilevanza urbanistica

- 9. pertinenze di edifici esistenti
- 10. realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti
- 11. realizzazione di manufatti per l'esercizio di servizi pubblici e per l'arredo urbano
- 12. recinzione di fondi
- 13. demolizioni, reinterri e scavi che non interessino la coltivazione di cave e che non siano preordinati alla realizzazione di interventi di rilevanza urbanistica
- 14. il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili
- 15. la collocazione di cartelli o affissi pubblicitari, di segnali indicatori
- 16. la collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici

OBIETTIVI DI CARATTERE PARTICOLARE DELL'AREA

I comparti edificatori compresi in quest'ambito sono perimetrati come da elaborati grafici di progetto del presente piano ed a seconda della loro destinazione d'uso: la perimetrazione di ciascun comparto non deve essere considerata invariante e può essere modificata in sede di adozione del P.R.P.C., purché il nuovo perimetro non individui un aumento o una diminuzione superiore alla percentuale del 10% della superficie dello specifico comparto interessato alla variazione.

E' possibile comunque una flessibilità generale della superficie dell'intero perimetro, comprendente i singoli comparti e le altre destinazioni d'uso, non superiore (sia in eccesso che in difetto) del 5% riferita alla somma di tutte le superfici comprese nel perimetro in progetto.

26.1 – ZONA AD USO ATTREZZATURE E SERVIZI “P*”

OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE

L'area è destinata alla costruzione di un edificio scolastico di interesse comunale. Gli usi previsti saranno quelli del punto 3, art 25, lettera a) delle vigenti N.T.A. e più precisamente

- m) asili nido;
- n) scuola materna;
- o) scuola elementare;
- p) scuola media inferiore;

INDICI E PARAMETRI

1. rapporto di copertura	mq/mq	0.40
2. altezza massima degli edifici	m.	12.00
3. distanza dai confini di proprietà	Stabilite da Codice Civile	
4. distanza tra fabbricati situati nel medesimo lotto	Stabilite da Codice Civile	
5. distanza tra fabbricati situati in lotti distinti con eccezione degli edifici pertinenziali per i quali valgono le prescrizioni del codice civile	m.	10.00

Ai sensi dell'art. 12 del DPGR 126/1995, la realizzazione di tali attrezzature scolastiche deve osservare gli indirizzi e le direttive contenuti nella programmazione regionale e provinciale di settore.

All'interno della suddetta zona è fatto obbligo al lottizzante, come quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, la realizzazione di un fabbricato ad uso scolastico di superficie non inferiore a 500 mq.

OBIETTIVI DI CARATTERE PARTICOLARE

A – nelle aree di pertinenza delle attrezzature, ovvero in prossimità delle stesse, devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici.

26.2 – ZONA ABITATIVA DI ESPANSIONE “C**”

OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE

L'area è destinata a zona residenziale o prevalentemente residenziale di nuovo impianto.

DESTINAZIONI D'USO

- 7. *residenziale*
- 8. *servizi ed attrezzature collettive*
- 9. *servizi per la residenza non molesti*
- 3 bis. *commerciale al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a m² 250*
- 10. *direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*
- 11. *(soppresso)*
- 5 bis. *alberghiera*
- 12. i precedenti usi sono soggetti alle presenti restrizioni in termini volumetrici:
 - ⇒ *residenza almeno il 60%*
 - ⇒ *servizi ed attrezzature collettive al massimo il 30%*
 - ⇒ *servizi per la residenza e commerciale al dettaglio, eccetto che per bar, ristoranti e simili, al massimo 10%*
 - ⇒ *direzionalità al massimo il 40%*
 - ⇒ *commerciale al dettaglio per bar, ristoranti e simili e opere alberghiere al massimo 20%.*

INDICI E PARAMETRI

1. rapporto di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0.75
2. numero dei piani compreso l'eventuale piano mansardato	n.	3
3. altezza massima	m.	9.50
4. distanza dalle strade	m.	7.50
5. distanza dai confini di proprietà	m.	5.00
6. distanza tra pareti di edifici antistanti anche se cieche	m.	10.00
7. superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto dal comma 2, art. 10, D.P.G.R. 126/Pres/95 e successive modifiche ed integrazioni		

OBIETTIVI DI CARATTERE PARTICOLARE

A - La viabilità di distribuzione interna ai comparti dovrà presentare una sezione totale di m. 10,00, formata da una sede stradale di m. 6.00, da due banchine da m. 0,50 e da due marciapiedi di m. 1.50 per lato

B – Dovrà essere prevista la realizzazione di uno spazio libero di aggregazione, come elemento qualificante della pianificazione urbanistica dell'area;

C – le superfici da destinare a parcheggi di relazione ed a nucleo elementare di verde sono computate, stante i parametri previsti alla tab. 1 del D.P.G.R. 126/Pres/95, in ragione di 3.00 mq/abitante per i parcheggi di relazione e 3.00 mq/abitante per il nucleo elementare di verde attrezzato a diretto servizio delle abitazioni e comunque non inferiore a 400 mq. Le aree da adibirsi a parcheggio di relazione dovranno essere individuate all'interno della zonizzazione di espansione, mentre per il verde dovrà essere individuato solo qualora le aree destinate specificatamente a tale uso, così come vincolate dal P.R.G.C., non fossero sufficienti a ricoprire gli standards complessivamente necessari per la somma di tutte le varie zone.

D – nel caso di previsione di esercizi direzionali, alberghieri e simili, dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi in ragione di 80 mq ogni 100 mq di superficie utile destinata ad attività potenzialmente insediabile, misurata così come indicato all'art. 21 bis del D.P.G.R. 126/Pres/95 così come aggiunto dal D.P.G.R. 0242/Pres/2000.

E – la verifica del rispetto degli standards, per gli insediamenti residenziali, va rapportata alla capacità insediativa teorica dell'intero ambito, calcolata in base alla massima volumetria edificabile ed allo standard volumetrico di 100 mc/stanza con indice di affollamento di 0.5 ab/stanza.

F – nel caso di previsione di esercizi commerciali dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi nel rispetto delle dotazioni prescritte nell'art. 21 del Regolamento di esecuzione della L.R. n. 8/1999.

26.3 – ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI SCALA COMPENSORIALE E COMUNALE “D2”

OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE

Sono zone destinate ad impianti produttivi relativi al settore secondario a valenza artigianale e per le piccole imprese industriali complete delle attrezzature di servizio tecnico – produttivo e sociale

DESTINAZIONI D'USO E USI

8. artigianale

1 bis. industriale

9. commerciale di servizio non prevalente alla specifica attività artigianale o industriale da esercitarsi in depositi, magazzini o locali commerciali veri e propri esclusivamente per la vendita diretta dei prodotti dell'azienda

10. direzionale di interesse industriale e artigianale

11. servizi tecnico-produttivi

12. servizi e attrezzature collettive

13.

14.

Sono ammesse attività ricettive per visitatori ed addetti.

È ammessa abitazione ad uso del personale addetto alla custodia o del proprietario, con esclusione del nucleo familiare, entro i limiti di 500 mc. per lotto, subordinatamente all'esistenza di un'attività produttiva o in concomitanza con la costruzione della stessa.

Vale la previsione di cui alla voce OBIETTIVI A CARATTERE PARTICOLARE, lettera D.

Le attività ricettive per visitatori ed addetti e l'abitazione ad uso del personale addetto alla custodia o del proprietario assumono la destinazione d'uso delle opere di cui sono al servizio se rivolte a un'unica azienda o un unico gruppo, e di servizi e attrezzature collettive se rivolta a una pluralità di aziende o di gruppi.

INDICI E PARAMETRI

1. lotto minimo	mq	1.500
2. lotto massimo	mq	6.000
3. rapporto di copertura	mq/mq	0.50
4. altezza massima per edifici <u>non</u> ricompresi all'interno della fascia dei 150 metri dal corso d'acqua pubblico roggia Fredda N.B.: misura massima da calcolarsi dalle quota del marciapiede circostante le pareti verticali fino all'intradosso degli elementi strutturali portanti della copertura	m.	9.00
5. altezza massima per edifici <u>ricompresi</u> all'interno della fascia dei 150 metri dal corso d'acqua denominato roggia Fredda N.B.: misura massima da calcolarsi dalle quota del marciapiede circostante le pareti verticali fino all'intradosso degli elementi strutturali portanti della copertura	m.	7.00
6. distanze dalle strade esterne all'area di Piano Attuativo	m.	20.00
7. distanza dalle strade interne all'area di Piano Attuativo	m.	10.00
8. distanza dai confini di proprietà: ⇒ lotto fino a 2000 mq	m.	5.00 o a confine
⇒ lotto da 2000 mq a 4000 mq	m.	7.00 o a confine
⇒ lotto oltre i 4000 mq	m.	10.00 o a confine

9. distanza tra edifici a qualsiasi destinazione ⇒ lotto fino a 2000 mq ⇒ lotto da 2000 mq a 4000 mq ⇒ lotto oltre i 4000 mq	m.	10.00 o in aderenza
	m.	14.00 o in aderenza
	m.	20.00 o in aderenza
10. superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto dal comma 2, art. 10, D.P.G.R. 126/Pres/95 e successive modifiche ed integrazioni		

OBIETTIVI DI CARATTERE PARTICOLARE

A – nella formazione degli strumenti attuativi dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione, stante il disposto degli artt. 17 del D.P.G.C. 126/Pres/95, così come modificato ed integrato dall'art. 1 dell'allegato al D.P.G.R. 14 luglio 2000 n. 0242/Pres nonché le disposizioni prescritte nell'art. 21 del Regolamento di esecuzione della L.R. n. 8/1999.

B – negli ambiti caratterizzati da un insediamento artigianale o industriale è consentita la collocazione delle funzioni commerciali al minuto riferite ai prodotti all'attività produttiva svolta, per una superficie calpestabile non superiore a mq 200.

C – il piano particolareggiato dovrà considerare prioritario l'aspetto della sicurezza ambientale nelle varie discipline relative alla tutela della falda acquifera, dell'emissione di fumi, della rumorosità: per quanto riguarda l'inserimento ambientale, dovrà essere prevista una schermatura verde verso le zone B, C e lungo i lati che prospettano verso i corsi d'acqua, da realizzarsi mediante gruppi di essenze autoctone di basso, medio e alto fusto.

D – è consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario, con esclusione del nucleo familiare, con una volumetria massima di mc 500, subordinatamente all'esistenza di un'attività produttiva o contestualmente alla costruzione della stessa: l'alloggio, preferibilmente, andrà ricavato all'interno della struttura produttiva principale e solo per comprovati motivi di carattere tecnico potrà essere separato da quest'ultima.

E – all'atto della presentazione degli elaborati progettuali inerenti la richiesta di concessione dell'insediamento produttivo dovrà essere allegata tutta la documentazione prevista per Legge riguardante lo stesso: l'amministrazione comunale, prima del rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni di competenza, dovrà accertare l'acquisizione di tutti i pareri, autorizzazioni e nulla osta di competenza di altri enti con l'esclusione di quelli per la cui emissione sia necessaria l'attività in atto.

Le attività che faranno richiesta di insediamento all'interno dell'ambito dovranno avvicinarsi per tipologia e impatto ambientale a quelle della tabella (meramente indicativa) riportata di seguito. Per la verifica della tipologia e dell'impatto ambientale sarà costituita un'apposita commissione consultiva la cui formazione e modalità di funzionamento verranno stabilite direttamente dalla Giunta Municipale.

Tale commissione avrà il compito di valutare in modo preventivo le attività per caratteristiche, dimensioni e peculiarità, richiedendo la documentazione necessaria a raggiungere un parere di compatibilità o incompatibilità con l'area circostante.

Per quanto riguarda i casi ritenuti particolarmente impattanti la commissione potrà richiedere analisi di impatto ambientale più approfondite.

F – La superficie da destinare a verde di arredo urbano e nucleo elementare di verde non può essere inferiore al 10% dell'intera zona".

Tabella di massima delle tipologie produttive ammesse in zona D2*

Codice ISTAT e descrizione attività economiche

01.41.1 01.41.1 Esercizio per conto terzi e noleggio di mezzi e di macchine agricole con
--

personale
15.31.0 15.31.0 Lavorazione e conservazione delle patate
15.33.0 15.33.0 Lavorazione e conservazione di frutta e ortaggi n.c.a.
15.51.1 15.51.1 Trattamento igienico del latte
15.51.2 15.51.2 Produzione dei derivati del latte
15.81.1 15.81.1 Produzione di prodotti di panetteria
15.81.2 15.81.2 Produzione di pasticceria fresca
15.82.0 15.82.0 Produzione di fette biscottate, biscotti, prodotti di pasticceria conservati
15.84.0 15.84.0 Produzione di cacao in polvere, cioccolato, caramelle e confetterie
15.85.0 15.85.0 Produzione di paste alimentari, di cuscus e di prodotti farinacei simili
15.86.0 15.86.0 Lavorazione del tè e del caffè
15.87.0 15.87.0 Produzione di condimenti e spezie
15.88.0 15.88.0 Produzione di preparati omogeneizzati e di alimenti dietetici
15.89.1 15.89.0 Produzione di altri prodotti alimentari
15.89.3p 15.89.0 Produzione di altri prodotti alimentari
15.91.0 15.91.0 Produzione di bevande alcoliche distillate
15.92.0 15.92.0 Produzione di alcol etilico di fermentazione
15.93.1 15.93.1 Produzione di vini da tavola e v.q.p.r.d.
15.93.2 15.93.2 Produzione di vini speciali
15.94.0 15.94.0 Produzione di sidro e di altre bevande fermentate
15.95.0 15.95.0 Produzione di altre bevande fermentate non distillate
15.96.0 15.96.0 Produzione di birra
15.97.0 15.97.0 Produzione di malto
15.98.0 15.98.0 Industria delle acque minerali e delle bibite analcoliche
15.99.0 15.98.0 Industria delle acque minerali e delle bibite analcoliche
17.11.0 17.11.0 Preparazione e filatura di fibre tipo cotone
17.12.1 17.12.1 Preparazione delle fibre di lana e assimilate, cardatura
17.12.2 17.12.2 Filatura della lana cardata e di altre fibre tessili a taglio laniero
17.13.1 17.13.1 Pettinatura e ripettinatura delle fibre di lana e assimilate
17.13.2 17.13.2 Filatura della lana pettinata e delle fibre assimilate
17.14.0 17.14.0 Preparazione e filatura di fibre tipo lino
17.15.0 17.15.0 Torcitura e testurizzazione della seta e di filamenti sintetici o artificiali
17.16.0 17.16.0 Fabbricazione di filati cucirini
17.17.0 17.17.0 Preparazione e filatura di altre fibre tessili
17.21.0 17.21.0 Tessitura di filati tipo cotone
17.22.0 17.22.0 Tessitura di filati tipo lana cardata
17.23.0 17.23.0 Tessitura di filati tipo lana pettinata
17.24.0 17.24.0 Tessitura di filati tipo seta
17.25.0 17.25.0 Tessitura di altre materie tessili
17.30.0 17.30.0 Finissaggio dei tessuti
17.40.1 17.40.1 Confezionamento di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento
17.51.0 17.51.0 Fabbricazione di tappeti e moquette
17.52.0 17.52.0 Fabbricazione di spago, corde, funi e reti
17.54.1 17.54.1 Fabbricazione di feltri battuti
17.54.2 17.54.2 Fabbricazione di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili
17.54.3 17.54.3 Fabbricazione di tessuti elastici
17.54.4 17.54.4 Fabbricazione di articoli tessili vari
17.54.5 17.54.5 Fabbricazione di tulle, pizzi, merletti
17.54.6 17.54.6 Fabbricazione di ricami
17.60.0 17.60.0 Fabbricazione di tessuti a maglia
17.71.0 17.71.0 Fabbricazione di articoli di calzetteria
17.72.0 17.72.0 Fabbricazione di pullover, cardigan ed altri articoli simili a maglia
17.73.0 18.22.B Confezione di altri indumenti esterni realizzati con tessuti lavorati a maglia
17.74.0 18.23.B Confezione di maglieria intima
17.75.0 18.24.C Confezione di altri articoli e accessori lavorati a maglia
18.10.0 18.10.0 Confezione di vestiario in pelle
18.21.0 18.21.0 Confezione di indumenti da lavoro
18.22.1 18.22.A Confezione di abbigliamento esterno

18.22.2	18.22.2	Confezione su misura di vestiario
18.23.0	18.23.A	Confezione di biancheria intima, corsetteria
18.24.1	18.24.A	Confezione di cappelli
18.24.2	18.24.B	Confezioni varie e accessori per l'abbigliamento
18.24.3	18.24.2	Confezione di abbigliamento o indumenti particolari
19.20.0	19.20.0	Fabbricazione di articoli da viaggio, borse, marocchineria e selleria
19.30.1	19.30.1	Fabbricazione di calzature non in gomma
19.30.2	19.30.2	Fabbricazione di parti e accessori per calzature non in gomma
19.30.3	19.30.3	Fabbricazione di calzature, suole e tacchi in gomma e plastica
20.10.0	20.10.0	Taglio, piallatura e trattamento del legno
20.20.0	20.20.0	Fabbricazione di fogli da impiallacciatura; compensato, pannelli stratificati, pannelli di truciolo ed altri pannelli di legno
20.30.1	20.30.1	Fabbricazione di porte e finestre in legno (escluse porte blindate)
20.30.2	20.30.2	Fabbricazione di altri elementi di carpenteria in legno e falegnameria per l'edilizia
20.40.0	20.40.0	Fabbricazione di imballaggi in legno
20.51.1	20.51.1	Fabbricazione di prodotti vari in legno (esclusi i mobili)
20.51.2	20.51.2	Laboratori di cornici
20.52.1	20.52.1	Fabbricazione dei prodotti della lavorazione del sughero
20.52.2	20.52.2	Fabbricazione di articoli di materiale da intreccio
22.11.0	22.11.0	Edizione di libri
22.12.0	22.12.0	Edizione di giornali
22.13.0	22.13.0	Edizione di riviste e periodici
22.14.0	22.14.0	Edizione di registrazioni sonore
22.15.0	22.15.0	Altre edizioni
22.21.0	22.21.0	Stampa di giornali
22.22.0	22.22.0	Altre stampe di arti grafiche
22.23.0	22.23.0	Legatoria, rilegatura di libri
22.24.0	22.24.0	Lavorazioni preliminari alla stampa
22.25.0	22.25.0	Lavorazioni ausiliarie connesse alla stampa
22.31.0	22.31.0	Riproduzione di registrazioni sonore
22.32.0	22.32.0	Riproduzione di registrazioni video
22.33.0	22.33.0	Riproduzione di registrazioni informatiche
23.63.0	23.63.0	Produzione di calcestruzzo pronto per l'uso
26.12.0	26.12.0	Lavorazione e trasformazione del vetro piano
26.15.1	26.15.1	Lavorazione e trasformazione del vetro cavo
26.15.2	26.15.2	Lavorazione di vetro a mano e a soffio
26.21.0	26.21.0	Fabbricazione di prodotti in ceramica per usi domestici e ornamentali
26.70.1	26.70.1	Segagione e lavorazione delle pietre e del marmo
26.70.2	26.70.2	Lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini, lavori in mosaico
28.12.1	28.12.1	Fabbricazione di porte, finestre e loro telai, imposte e cancelli metallici
28.12.2	28.12.2	Fabbricazione e installazione di tende da sole con strutture metalliche, tende alla veneziana e simili
28.52.0	28.52.0	Lavori di meccanica generale
29.23.2	29.23.2	Riparazione e manutenzione di attrezzature di uso non domestico per la refrigerazione e la ventilazione
29.24.4	29.24.6	Riparazione e manutenzione di macchine di impiego generale
29.31.2	29.31.2	Riparazione di trattori agricoli
29.32.2	29.32.2	Riparazione di altre macchine per l'agricoltura, la silvicoltura e la zootecnia
31.62.2	31.62.2	Lavori di impianto tecnico: montaggio e riparazione di impianti di apparecchiature elettriche ed elettroniche effettuato da parte di ditte non costruttrici (escluse le installazioni elettriche per l'edilizia incluse nella 45.31.0)
32.20.3	32.20.3	Riparazione di sistemi di telecomunicazione, impianti telefonici, radio televisivi
33.20.5	33.20.5	Riparazione di apparecchi di misura, controllo, prova, navigazione, strumenti scientifici e di precisione (esclusi quelli ottici)
33.40.2	33.40.2	Confezionamento ed apprestamento di occhiali da vista e lenti a contatto
33.40.6	33.40.6	Riparazione di strumenti ottici e fotocinematografici
35.12.0	35.12.0	Costruzione e riparazione di imbarcazioni da diporto e sportive

35.50.2	35.50.2	Costruzione di veicoli in legno e di parti in legno di autoveicoli
36.11.1	36.11.1	Fabbricazione di sedie e sedili, inclusi quelli per aeromobili, autoveicoli, navi e treni
36.11.2	36.11.2	Fabbricazione di poltrone e divani
36.12.1	36.12.1	Fabbricazione di mobili metallici per uffici e negozi, ecc.
36.12.2	36.12.2	Fabbricazione di mobili non metallici per uffici, negozi, ecc.
36.13.0	36.13.0	Fabbricazione di mobili per cucina
36.14.1	36.14.1	Fabbricazione di altri mobili in legno per arredo domestico
36.14.2	36.14.2	Fabbricazione di mobili in giunco, vimini ed altro materiale
36.15.0	36.15.0	Fabbricazione di materassi
36.21.0	36.21.0	Coniazione di monete
36.22.1	36.22.1	Fabbricazione di oggetti di gioielleria ed oreficeria, di metalli preziosi o rivestiti di metalli preziosi
36.30.0	36.30.0	Fabbricazione di strumenti musicali
36.40.0	36.40.0	Fabbricazione di articoli sportivi
36.50.1	36.50.1	Fabbricazione di giochi, compresi i videogiochi
36.50.2	36.50.2	Fabbricazione di giocattoli compresi i tricicli e gli strumenti musicali giocattolo
36.61.0	36.61.0	Fabbricazione di oggetti di bigiotteria
36.62.0	36.62.0	Fabbricazione di scope e spazzole
36.63.1	36.63.1	Fabbricazione di carrozzine e passeggini per l'infanzia
36.63.3	36.63.3	Fabbricazione di ombrelli, bottoni, chiusure lampo, parrucche e affini
36.63.4	36.63.4	Fabbricazione di giostre, altalene e altre attrezzature meccaniche per luna-park
36.63.6	36.63.5	Fabbricazione di oggetti di cancelleria e di altri articoli n.c.a.
45.12.0	45.12.0	Trivellazioni e perforazioni
45.21.0p	45.21.1	Lavori generali di costruzione di edifici
45.21.0p	45.21.2	Lavori di ingegneria civile
45.22.0	45.22.0	Posa in opera di coperture e costruzione di ossature di tetti di edifici
45.23.0	45.23.0	Costruzione di autostrade, strade, campi di aviazione e impianti sportivi
45.24.0	45.24.0	Costruzione di opere idrauliche
45.25.0	45.25.0	Altri lavori speciali di costruzione
45.31.0	45.31.0	Installazione di impianti elettrici e tecnici
45.32.0	45.32.0	Lavori di isolamento
45.33.0	45.33.0	Installazione di impianti idraulico-sanitari
45.34.0	45.34.0	Altri lavori di installazione
45.41.0	45.41.0	Intonacatura
45.42.0	45.42.0	Posa in opera di infissi
45.43.0	45.43.0	Rivestimento di pavimenti e di muri
45.44.0	45.44.0	Tinteggiatura e posa in opera di vetri
45.45.1	45.45.0	Altri lavori di completamento degli edifici
45.45.2	45.45.0	Altri lavori di completamento degli edifici
45.50.0	45.50.0	Noleggio di macchine e attrezzature per la costruzione o la demolizione, con manovratore
50.20.1	50.20.1	Riparazioni meccaniche di autoveicoli
50.20.2	50.20.2	Riparazione di carrozzerie di autoveicoli
50.20.3	50.20.3	Riparazione di impianti elettrici e di alimentazione per autoveicoli
50.20.4	50.20.4	Riparazione e sostituzione di pneumatici
50.20.5	50.20.5	Altre attività di manutenzione e di soccorso stradale
50.40.3	50.40.3	Riparazioni di motocicli e ciclomotori
52.71.0	52.71.0	Riparazione di calzature e di altri articoli in cuoio
52.72.0	52.72.0	Riparazione di apparecchi elettrici per la casa
52.73.0	52.73.0	Riparazioni di orologi e di gioielli
60.25.0	60.24.0	Trasporto di merci su strada
63.11.3p	63.11.3	Movimento merci relativo a trasporti ferroviari
63.11.3p	63.11.4	Movimento merci relativo ad altri trasporti terrestri
63.12.1	63.12.1	Magazzini di custodia e deposito per conto terzi
63.12.2	63.12.2	Magazzini frigoriferi per conto terzi
63.21.0p	63.21.1	Gestione di infrastrutture ferroviarie

63.21.0p 63.21.2	Gestione di strade, ponti, gallerie
63.21.0p 63.21.3	Gestione di stazioni di autobus
63.21.0p 63.21.4	Gestione di centri di movimentazione merci (interporti)
63.21.0p 63.21.5	Gestione di parcheggi e autorimesse
63.21.0p 63.21.6	Altre attività connesse ai trasporti terrestri n.c.a.
71.10.0 71.10.0	Noleggio di autovetture
71.21.0 71.21.0	Noleggio di altri mezzi di trasporto terrestri
71.31.0 71.31.0	Noleggio di macchine e attrezzature agricole
71.32.0 71.32.0	Noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile
71.33.0 71.33.0	Noleggio di macchine e attrezzature per ufficio e di materiale informatico
71.34.0 71.34.0	Noleggio di altre macchine e attrezzature
73.10.G 73.10.G	Altre attività di ricerca e sviluppo sperimentale nel campo delle scienze naturali e dell'ingegneria
73.20.C 73.20.C	Altre attività di ricerca e sviluppo sperimentale nel campo delle scienze sociali e umanistiche
74.30.1 74.30.1	Collaudi e analisi tecniche di prodotti
74.30.2 74.30.2	Controllo di qualità e certificazione di prodotti, processi e sistemi
74.82.1 74.82.1	Confezionamento di generi alimentari
74.82.2 74.82.2	Confezionamento di generi non alimentari
93.01.1 93.01.1	Attività delle lavanderie industriali
93.01.2 93.01.2	Servizi delle lavanderie a secco, tintorie

26.4 – ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI COMUNALI “H2*”

OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE

Sono queste le zone omogenee corrispondenti alle zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale.

In tali zone è consentito l'insediamento di tutte le strutture edilizie, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all'ingrosso, al dettaglio e per il commercio con l'Italia e con l'estero.

DESTINAZIONI D'USO E USI

1. *commerciale* al dettaglio come esercizi singoli, centri commerciali o complessi commerciali NEL LIMITE COMPLESSIVO DI MQ 15.000 DI SUPERFICIE COPERTA . All'interno di tali aree potrà essere prevista la realizzazione di edifici commerciali con le seguenti superficie di vendita (come definita dall'art. 3 della L.R. 05712/2005 n. 29).
- Settore non alimentare/non alimentare a basso impatto.....mq 10.000
- Settore alimentare.....mq 1.000
2. *commerciale* all'ingrosso con l'Italia e con l'estero
3. *servizi di interesse commerciale e non prevalenti sul commercio*
4. *direzionale di interesse commerciale*
5. *servizi tecnico-produttivi di interesse commerciale*
6. *servizi e attrezzature collettive di interesse commerciale*
7. *alberghiera*
9. attività ricreative e per il tempo libero (cinematografi, centri benessere, palestre, centri per l'abbronzatura, piscine ecc.

È ammessa abitazione per il personale addetto alla custodia o per il proprietario entro i limiti di 500 mc per lotto, subordinatamente all'esistenza di un'attività produttiva o in concomitanza con la costruzione della stessa.

Vale la previsione di cui alla voce OBIETTIVI A CARATTERE PARTICOLARE, lettera D.

INDICI E PARAMETRI

1. lotto minimo	mq	1.500
2. lotto massimo	mq	10.000
3. rapporto di copertura	mq/mq	0.50
4. altezza massima per edifici <u>non</u> ricompresi all'interno della fascia dei 150 metri dal corso d'acqua roggia Fredda N.B.: misura massima da calcolarsi dalle quota del marciapiede circostante le pareti verticali fino all'intradosso degli elementi strutturali portanti della copertura	m.	9.00
5. altezza massima per edifici <u>ricompresi</u> all'interno della fascia dei 150 metri dal corso d'acqua denominato roggia Fredda N.B.:misura massima da calcolarsi dalle quota del marciapiede circostante le pareti verticali fino all'intradosso degli elementi strutturali portanti della copertura	m.	7.00
6. distanze dalle strade esterne all'area di Piano Attuativo	m.	20.00
7. distanza dalle strade interne all'area di Piano Attuativo	m.	10.00
8. distanza dai confini di proprietà: ⇒ lotto fino a 2500 mq	m.	5.00 o a confine
⇒ lotto da 2500 mq a 5000 mq	m.	7.00 o a confine
⇒ lotto oltre i 5000 mq	m.	10.00 o a confine

9. distanza tra edifici a qualsiasi destinazione ⇒ lotto fino a 2500 mq	m.	10.00 o in aderenza
⇒ lotto da 2500 mq a 5000 mq	m.	14.00 o in aderenza
⇒ lotto oltre i 5000 mq	m.	20.00 o in aderenza
10. superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto dall'art. 18 del D.P.G.R. 126/Pres/95 così come modificato dall'art. 2 del D.P.G.R. 14.07.2000 n. 0242/Pres e dall'art. 22, D.P.G.R. 21 maggio 2003 n. 0138/Pres. e successive modifiche ed integrazioni		

OBIETTIVI DI CARATTERE PARTICOLARE

A – nella formazione degli strumenti attuativi dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione, stante il disposto dall'art. 21 del D.P.Reg 23.03.2007, n. 69/Pres – Regolamento di esecuzione della LR 29/2005

B – negli ambiti caratterizzati da un insediamento commerciale è consentita la collocazione delle funzioni artigianali a supporto e servizio dell'attività principale.

C – il piano particolareggiato dovrà considerare prioritario l'aspetto della sicurezza ambientale nelle varie discipline relative alla tutela della falda acquifera, dell'immissione di fumi, della rumorosità: per quanto riguarda l'inserimento ambientale, dovrà essere prevista una schermatura verde verso le zone B, C e lungo i lati che prospettano verso i corsi d'acqua, da realizzarsi mediante gruppi di essenze autoctone di basso, medio e alto fusto.

D - è consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario, con una volumetria massima di mc 500 subordinatamente all'esistenza di un'attività produttiva o contestualmente alla costruzione della stessa: l'alloggio preferibilmente andrà ricavato all'interno della struttura produttiva principale e solo per comprovati motivi di carattere tecnico potrà essere separato da quest'ultima.

E – all'atto della presentazione degli elaborati progettuali inerenti la richiesta di concessione dell'insediamento commerciale dovrà essere allegata tutta la documentazione prevista per Legge riguardante lo stesso: l'amministrazione comunale, prima del rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni di competenza, dovrà accertare l'acquisizione di tutti i pareri, autorizzazioni e nulla osta di competenza di altri enti con l'esclusione di quelli per la cui emissione sia necessaria l'attività in atto.

Le attività che faranno richiesta di insediamento all'interno dell'ambito dovranno avvicinarsi per tipologia e impatto ambientale a quelle della tabella (meramente indicativa) riportata di seguito.

F – La superficie da destinare a verde di arredo urbano e nucleo elementare di verde non può essere inferiore al 10% dell'intera zona”.

AREE DI CIRCOLAZIONE E SOSTA:

Nella predisposizione dei Piani di grado subordinato dovranno essere rispettati gli standards indicati dalle Norme Regionali/Nazionali a riguardo le specifiche destinazioni d'uso e secondo quanto previsto dall'art. 21 del DPR 23/03/2007 n. 069/Pres e successive modificazioni ed integrazioni.

Parametri relativi alla nuova insediabilità commerciale:

le superfici commerciali eccedenti gli 8.000 mq. già autorizzati e fino al raggiungimento dei 12.000 mq previsti, deve obbligatoriamente assicurare le quantità stabilite dall'art. 21 del D.P.Reg. n. 069/Pres. del 23.03.2007

Specificatamente:

e) per esercizi inferiori a metri quadrati 400 di superficie di vendita: 100 per cento della superficie di vendita;

- f) per esercizi singoli compresi tra metri quadrati 400 e metri quadrati 1.500 di superficie di vendita: 150 per cento della superficie di vendita;
- g) per esercizi singoli con superficie di vendita superiore a metri quadrati 1.500: 200 r cento della superficie di vendita;
- h) per esercizi destinati al commercio all'ingrosso: 25 per cento della superficie utile dell'edificio. (per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti dell'edificio misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici)

Altre destinazioni d'uso:

La dotazione di parcheggi per i servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100 per cento della superficie utile di detti servizi. (per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti di tutti i locali e gli spazi aperti al pubblico misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici).

In aggiunta alle dotazioni di parcheggio di cui sopra, sono individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti a partire dagli esercizi commerciali al dettaglio di dimensione superiore a metri quadrati 1.500 di superficie di vendita.

In caso di esercizio commerciale destinato sia al commercio al dettaglio sia al commercio all'ingrosso, le percentuali di cui sopra sono rispettivamente riferite alla superficie di vendita al dettaglio e alla superficie utile all'ingrosso

La verifica del rispetto degli standards di cui sopra dovrà essere eseguita in sede di presentazione dei singoli progetti, fatte salve le destinazioni d'uso già autorizzate precedentemente.

AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

- le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a metri quadrati 400 e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio di veicoli merci.

- per le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a metri quadrati 400 tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un idonea segnaletica orizzontale e verticale.

L'area adibita alle operazioni di carico/scarico merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Ove possibile, dovranno essere realizzati due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

Tabella di massima delle tipologie produttive ammesse in zona H2*

Codice ISTAT e descrizione attività economiche

50.10.0	50.10.0	Commercio di autoveicoli
50.30.0	50.30.0	Commercio di parti e accessori di autoveicoli
50.40.1	50.40.1	Commercio all'ingrosso e al dettaglio di motocicli e ciclomotori
50.40.2	50.40.2	Commercio all'ingrosso e al dettaglio di pezzi di ricambio per motocicli e ciclomotori
50.40.3	50.40.3	Riparazioni di motocicli e ciclomotori
50.50.A	50.50.0	Vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione
50.50.B	50.50.0	Vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione
51.21.1	51.21.1	Commercio all'ingrosso di cereali e legumi secchi
51.21.2	51.21.2	Commercio all'ingrosso di sementi e alimenti per il bestiame, piante officinali, semi oleosi, patate da semina
51.22.0	51.22.0	Commercio all'ingrosso di fiori e piante
51.31.0	51.31.0	Commercio all'ingrosso di frutta e ortaggi
51.32.1	51.32.1	Commercio all'ingrosso di carne fresca, congelata e surgelata
51.32.2	51.32.1	Commercio all'ingrosso di carne fresca, congelata e surgelata
51.32.3	51.32.2	Commercio all'ingrosso di prodotti di salumeria
51.33.1	51.33.1	Commercio all'ingrosso di prodotti lattiero-caseari e di uova

51.33.2	51.33.2	Commercio all'ingrosso di oli e grassi alimentari
51.34.1	51.34.1	Commercio all'ingrosso di bevande alcoliche
51.34.2	51.34.2	Commercio all'ingrosso di altre bevande
51.35.0	51.35.0	Commercio all'ingrosso di prodotti del tabacco
51.36.1	51.36.0	Commercio all'ingrosso di zucchero, cioccolato, dolciumi, prodotti da forno
51.36.2	51.36.0	Commercio all'ingrosso di zucchero, cioccolato, dolciumi, prodotti da forno
51.37.1	51.37.A	Commercio all'ingrosso di caffè
51.37.2	51.37.B	Commercio all'ingrosso di tè, cacao, droghe e spezie
51.38.1	51.39.1	Commercio all'ingrosso non specializzato di prodotti surgelati
51.38.2	51.39.2	Commercio all'ingrosso non specializzato di prodotti alimentari, bevande e tabacco
51.39.1	51.38.1	Commercio all'ingrosso di prodotti della pesca freschi
51.39.2	51.38.2	Commercio all'ingrosso di prodotti della pesca congelati, surgelati, conservati, secchi
51.39.3	51.38.3	Commercio all'ingrosso di altri prodotti alimentari
51.39.A	51.38.3	Commercio all'ingrosso di altri prodotti alimentari
51.39.B	51.38.3	Commercio all'ingrosso di altri prodotti alimentari
51.41.1	51.41.1	Commercio all'ingrosso di tessuti
51.41.2	51.41.2	Commercio all'ingrosso di articoli di merceria, filati e passamaneria
51.41.3	51.41.3	Commercio all'ingrosso di altri articoli tessili
51.41.Ap	51.41.1	Commercio all'ingrosso di tessuti
51.41.Ap	51.41.2	Commercio all'ingrosso di articoli di merceria, filati e passamaneria
51.41.Ap	51.41.3	Commercio all'ingrosso di altri articoli tessili
51.41.Bp	51.41.1	Commercio all'ingrosso di tessuti
51.41.Bp	51.41.2	Commercio all'ingrosso di articoli di merceria, filati e passamaneria
51.41.Bp	51.41.3	Commercio all'ingrosso di altri articoli tessili
51.42.1	51.42.1	Commercio all'ingrosso di abbigliamento e accessori
51.42.2	51.42.2	Commercio all'ingrosso di pellicce
51.42.3	51.42.3	Commercio all'ingrosso di camicie e biancheria, maglieria e simili
51.42.4	51.42.4	Commercio all'ingrosso di calzature e accessori
51.42.5p	51.42.1	Commercio all'ingrosso di abbigliamento e accessori
51.42.5p	51.42.2	Commercio all'ingrosso di pellicce
51.42.5p	51.42.3	Commercio all'ingrosso di camicie e biancheria, maglieria e simili
51.42.5p	51.42.4	Commercio all'ingrosso di calzature e accessori
51.43.1	51.43.1	Commercio all'ingrosso di elettrodomestici, di apparecchi radiotelevisivi e telefonici e altra elettronica di consumo
51.43.2	51.43.1	Commercio all'ingrosso di elettrodomestici, di apparecchi radiotelevisivi e telefonici e altra elettronica di consumo
51.43.3	51.43.2	Commercio all'ingrosso di supporti, vergini o registrati, audio, video, informatici (dischi, nastri e altri supporti)
51.43.4	51.43.3	Commercio all'ingrosso di materiali radioelettrici, telefonici e televisivi
51.43.5	51.43.4	Commercio all'ingrosso di articoli per illuminazione e materiale elettrico vario per uso domestico
51.43.Ap	51.43.1	Commercio all'ingrosso di elettrodomestici, di apparecchi radiotelevisivi e telefonici e altra elettronica di consumo
51.43.Ap	51.43.2	Commercio all'ingrosso di supporti, vergini o registrati, audio, video, informatici (dischi, nastri e altri supporti)
51.43.Ap	51.43.3	Commercio all'ingrosso di materiali radioelettrici, telefonici e televisivi
51.43.Ap	51.43.4	Commercio all'ingrosso di articoli per illuminazione e materiale elettrico vario per uso domestico
51.44.1	51.44.1	Commercio all'ingrosso di vetrerie e cristallerie
51.44.2	51.44.2	Commercio all'ingrosso di ceramiche e porcellane
51.44.3	51.44.3	Commercio all'ingrosso di carte da parati
51.44.4	51.44.4	Commercio all'ingrosso di saponi, detersivi e altri prodotti per la pulizia
51.44.5p	51.44.1	Commercio all'ingrosso di vetrerie e cristallerie
51.44.5p	51.44.2	Commercio all'ingrosso di ceramiche e porcellane
51.44.5p	51.44.3	Commercio all'ingrosso di carte da parati
51.44.5p	51.44.4	Commercio all'ingrosso di saponi, detersivi e altri prodotti per la pulizia
51.45.0	51.45.0	Commercio all'ingrosso di profumi e cosmetici

51.46.1	51.46.1	Commercio all'ingrosso di medicinali
51.46.2	51.46.2	Commercio all'ingrosso di articoli medicali ed ortopedici
51.47.1	51.47.1	Commercio all'ingrosso di mobili di qualsiasi materiale
51.47.2	51.47.2	Commercio all'ingrosso di carta, cartone e articoli di cartoleria
51.47.3	51.47.3	Commercio all'ingrosso di libri, riviste e giornali
51.47.4	51.47.4	Commercio all'ingrosso di articoli per fotografia, cinematografia, ottica e di strumenti scientifici
51.47.5	51.47.5	Commercio all'ingrosso di orologi e gioielleria
51.47.6	51.47.6	Commercio all'ingrosso di giochi e giocattoli
51.47.7	51.47.7	Commercio all'ingrosso di articoli sportivi (comprese le biciclette)
51.47.8	51.47.8	Commercio all'ingrosso di articoli in cuoio e articoli da viaggio
51.47.9	51.47.9	Commercio all'ingrosso di vari prodotti di consumo non alimentare n.c.a.
51.53.1	51.53.1	Commercio all'ingrosso di legname, semilavorati in legno e legno artificiale
51.53.2	51.53.2	Commercio all'ingrosso di materiali da costruzione (inclusi i materiali igienico-sanitari)
51.53.3	51.53.3	Commercio all'ingrosso di vetro piano
51.53.4	51.53.4	Commercio all'ingrosso di vernici e colori
51.53.5p	51.53.1	Commercio all'ingrosso di legname, semilavorati in legno e legno artificiale
51.53.5p	51.53.2	Commercio all'ingrosso di materiali da costruzione (inclusi i materiali igienico-sanitari)
51.53.5p	51.53.3	Commercio all'ingrosso di vetro piano
51.53.5p	51.53.4	Commercio all'ingrosso di vernici e colori
51.54.1	51.54.1	Commercio all'ingrosso di articoli in ferro e in altri metalli (ferramenta)
51.54.2	51.54.2	Commercio all'ingrosso di apparecchi e accessori per impianti idraulici e di riscaldamento
51.54.3	51.44.5	Commercio all'ingrosso di coltelleria, posateria e pentolame
51.54.4p	51.54.1	Commercio all'ingrosso di articoli in ferro e in altri metalli (ferramenta)
51.54.4p	51.54.2	Commercio all'ingrosso di apparecchi e accessori per impianti idraulici e di riscaldamento
51.56.1	51.56.1	Commercio all'ingrosso di fibre tessili gregge e semilavorate
51.56.2	51.56.2	Commercio all'ingrosso di altri prodotti intermedi
51.61.0	51.81.0	Commercio all'ingrosso di macchine utensili
51.62.0	51.82.0	Commercio all'ingrosso di macchine per le miniere, le cave, l'edilizia e il genio civile
51.63.0	51.83.0	Commercio all'ingrosso di macchine per l'industria tessile, di macchine per cucire e per maglieria
51.64.1p	51.84.0	Commercio all'ingrosso di computer, apparecchiature informatiche periferiche e di software
51.64.1p	51.85.0	Commercio all'ingrosso di altre macchine e di attrezzature per ufficio
51.64.2	51.85.0	Commercio all'ingrosso di altre macchine e di attrezzature per ufficio
51.65.0p	51.86.0	Commercio all'ingrosso di apparecchiature elettroniche per telecomunicazioni e di componenti elettronici
51.65.0p	51.87.0	Commercio all'ingrosso di altre macchine per l'industria, il commercio e la navigazione
51.66.0	51.88.0	Commercio all'ingrosso di macchine, accessori e utensili agricoli, inclusi i trattori
51.70.0	51.90.0	Commercio all'ingrosso di altri prodotti
52.11.2	52.11.2	Supermercati
52.11.3p	52.11.3	Discount di alimentari
52.11.3p	52.11.4	Minimercati ed altri esercizi non specializzati di alimentari vari
52.11.4	52.11.4	Minimercati ed altri esercizi non specializzati di alimentari vari
52.11.5	52.11.5	Commercio al dettaglio di prodotti surgelati
52.12.2	52.12.2	Bazar ed altri negozi non specializzati di vari prodotti non alimentari
52.21.0	52.21.0	Commercio al dettaglio di frutta e verdura
52.22.1	52.22.0	Commercio al dettaglio di carni e di prodotti a base di carne
52.22.2	52.22.0	Commercio al dettaglio di carni e di prodotti a base di carne
52.23.0	52.23.0	Commercio al dettaglio di pesci, crostacei e molluschi
52.24.1	52.24.1	Commercio al dettaglio di pane
52.24.2	52.24.2	Commercio al dettaglio di pasticceria, dolciumi, confetteria

52.25.0	52.25.0	Commercio al dettaglio di bevande (vini, birra ed altre bevande)
52.26.0	52.26.0	Commercio al dettaglio di prodotti del tabacco
52.27.1	52.27.1	Commercio al dettaglio di latte e di prodotti lattiero-caseari
52.27.2	52.27.2	Drogherie, salumerie, pizzerie e simili
52.27.3	52.27.3	Commercio al dettaglio di caffè torrefatto
52.27.4	52.27.4	Commercio al dettaglio specializzato di altri prodotti alimentari
52.32.0	52.32.0	Commercio al dettaglio di articoli medicali e ortopedici
52.33.1	52.33.1	Erboristerie
52.33.2	52.33.2	Commercio al dettaglio di articoli di profumeria, prodotti per toletta e per l'igiene personale
52.41.1	52.41.1	Commercio al dettaglio di tessuti per l'abbigliamento, l'arredamento e di biancheria per la casa
52.41.2	52.41.1	Commercio al dettaglio di tessuti per l'abbigliamento, l'arredamento e di biancheria per la casa
52.41.2	52.48.C	Commercio al dettaglio di tappeti
52.41.3	52.41.1	Commercio al dettaglio di tessuti per l'abbigliamento, l'arredamento e di biancheria per la casa
52.41.4	52.41.2	Commercio al dettaglio di filati per maglieria e di merceria
52.42.1	52.42.1	Commercio al dettaglio di confezioni per adulti
52.42.2	52.42.2	Commercio al dettaglio di confezioni per bambini e neonati
52.42.3	52.42.3	Commercio al dettaglio di biancheria personale, maglieria, camicie
52.42.4	52.41.2	Commercio al dettaglio di filati per maglieria e di merceria
52.42.5	52.42.4	Commercio al dettaglio di pellicce e di abbigliamento in pelle
52.42.6	52.42.5	Commercio al dettaglio di cappelli, ombrelli, guanti e cravatte
52.43.1	52.43.1	Commercio al dettaglio di calzature e accessori
52.43.2	52.43.2	Commercio al dettaglio di articoli di pelletteria e da viaggio
52.44.1	52.44.1	Commercio al dettaglio di mobili
52.44.2	52.44.2	Commercio al dettaglio di articoli casalinghi, di cristallerie e vasellame
52.44.3	52.44.3	Commercio al dettaglio di articoli per l'illuminazione
52.44.4	52.44.A	Commercio al dettaglio di articoli in legno, sughero, vimini e articoli in plastica
52.44.5	52.44.B	Commercio al dettaglio di altri articoli diversi per uso domestico n.c.a.
52.45.1	52.45.1	Commercio al dettaglio di elettrodomestici, apparecchi radio, televisori, lettori e registratori di dischi e nastri
52.45.2	52.45.1	Commercio al dettaglio di elettrodomestici, apparecchi radio, televisori, lettori e registratori di dischi e nastri
52.45.3	52.45.2	Commercio al dettaglio di dischi e nastri
52.45.4	52.45.3	Commercio al dettaglio di strumenti musicali e spartiti
52.45.5	52.45.1	Commercio al dettaglio di elettrodomestici, apparecchi radio, televisori, lettori e registratori di dischi e nastri
52.46.1	52.46.1	Commercio al dettaglio di ferramenta, materiale elettrico e termoidraulico, pitture e vetro piano
52.46.2	52.46.1	Commercio al dettaglio di ferramenta, materiale elettrico e termoidraulico, pitture e vetro piano
52.46.3	52.46.2	Commercio al dettaglio di articoli igienico-sanitari
52.46.4	52.46.3	Commercio al dettaglio di materiali da costruzione
52.46.5	52.46.1	Commercio al dettaglio di ferramenta, materiale elettrico e termoidraulico, pitture e vetro piano
52.46.6	52.46.4	Commercio al dettaglio di macchine, attrezzature e prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio
52.47.1	52.47.1	Commercio al dettaglio di libri nuovi
52.47.2	52.47.2	Commercio al dettaglio di giornali, riviste e periodici
52.47.3	52.47.3	Commercio al dettaglio di articoli di cartoleria, di cancelleria e fornitura per ufficio
52.48.1	52.48.1	Commercio al dettaglio di macchine e attrezzature per ufficio
52.48.2	52.48.2	Commercio al dettaglio di materiale per ottica, fotografia, cinematografia, strumenti di precisione
52.48.3	52.48.3	Commercio al dettaglio di orologi, articoli di gioielleria e argenteria
52.48.4	52.48.4	Commercio al dettaglio di giochi e giocattoli
52.48.5p	52.48.5	Commercio al dettaglio di articoli sportivi, biciclette, armi e munizioni, di articoli per il tempo libero

52.48.5p 52.48.6	Commercio al dettaglio di oggetti d'arte, di culto e di decorazione, chincaglieria e bigiotteria
52.48.6 52.48.6	Commercio al dettaglio di oggetti d'arte, di culto e di decorazione, chincaglieria e bigiotteria
52.48.7 52.48.D	Commercio al dettaglio di combustibili per uso domestico e per riscaldamento
52.48.8 52.48.8	Commercio al dettaglio di natanti e accessori
52.48.A 52.48.8	Commercio al dettaglio di natanti e accessori
52.48.B 52.48.E	Commercio al dettaglio di altri prodotti non alimentari n.c.a.
52.48.C 52.48.A	Commercio al dettaglio di fiori e piante
52.48.D 52.48.E	Commercio al dettaglio di altri prodotti non alimentari n.c.a.
52.48.E 52.48.B	Commercio al dettaglio di piccoli animali domestici
52.48.F 52.48.9	Commercio al dettaglio di carta da parati e di rivestimenti per pavimenti
52.48.G 52.48.E	Commercio al dettaglio di altri prodotti non alimentari n.c.a.
52.48.Hp 52.48.7	Commercio al dettaglio di apparecchi e attrezzature per le telecomunicazioni e la telefonia
52.48.Hp 52.48.C	Commercio al dettaglio di tappeti
52.48.Hp 52.48.E	Commercio al dettaglio di altri prodotti non alimentari n.c.a.
52.50.1 52.50.1	Commercio al dettaglio di libri usati
52.50.2 52.50.2	Commercio al dettaglio di mobili usati e di oggetti di antiquariato
52.50.3 52.50.3	Commercio al dettaglio di indumenti e oggetti usati
52.50.4 52.63.6	Case d'asta al dettaglio e vendite all'asta via internet
55.11.0 55.10.A	Alberghi e motel, con ristorante
55.12.0 55.10.B	Alberghi e motel, senza ristorante
55.30.1 55.30.A	Ristoranti, trattorie, pizzerie, osterie e birrerie con cucina
55.30.2 55.30.2	Ristorazione con preparazione di cibi da asporto
55.30.4 55.30.B	Servizi di ristorazione in self-service
55.30.5 55.30.C	Ristoranti con annesso intrattenimento e spettacolo
55.40.1 55.40.A	Bar e caffè
55.40.2 55.30.4	Gelaterie e pasticcerie con somministrazione
55.40.3 55.40.B	Bottiglierie ed enoteche con somministrazione
55.40.4 55.40.C	Bar, caffè con intrattenimento e spettacolo
55.51.0 55.51.0	Mense

26.5 – ZONA A VERDE PRIVATO DI TUTELA “VP”

Sono queste le zone omogenee che corrispondono alle aree destinate al verde di pertinenza dei privati.

In tali zone, che saranno sistemate a prato e piantumazioni di essenze ad alto fusto, non è ammessa l'edificazione.

ART. 27 - ZONE DESTINATE A VINCOLO SPECIALE

Costituiscono altre zone a vincolo speciale:

- 1 - zone destinate alla viabilità stradale, ferroviaria e ciclabile;
- 2 - zone di rispetto dei corsi d'acqua;
- 3 - aree archeologiche;
- 4 - zone di rispetto cimiteriale;
- 5 - zone di rispetto dalle infrastrutture energetiche;
- 6 - ambito progetto sistemazioni ambientali e paesaggistiche del fiume Ausa e del suo intorno;
- 7 - edifici rurali con valore documentario e di immagine ambientale;
- 8 - ancone, lapidi e monumenti.

27.1 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ STRADALE, FERROVIARIA E CICLABILE

Le zone destinate alla viabilità sono vincolate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

Le previsioni di P.R.G.C. hanno valore indicativo per l'assetto planivolumetrico. Esso dovrà essere controllato ed eventualmente adeguato alle reali condizioni dell'assetto geo-morfologico dell'area all'atto della predisposizione dei progetti di esecuzione delle singole opere.

Esse comprendono :

- a.1 Strade
- a.2 Aree di parcheggio pubblico
- a.3 Fasce di rispetto stradale
- a.4 Zona ferroviaria
- a.5 Piste ciclabili

L'indicazione grafica delle strade, nodi stradali e delle aree di parcheggio ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

a. 1 - Le strade sono definite e classificate sulla base di quanto specificato nell'art. 5 delle norme tecniche di attuazione del PRV e nell'art. 52 delle norme tecniche di attuazione del PUR.

a. 2 - I parcheggi di Relazione ed i parcheggi di Interscambio sono aree riservate al parcheggio con libero accesso.

I parcheggi di Relazione risultano compresi tra le opere di urbanizzazione primaria e sono dimensionate in base alla Tabella 1 del D.P.G.R. 0126/Pres./1995.

I Parcheggi di Interscambio appaiono inclusi tra le attrezzature a servizio della viabilità e trasporti non relazionabili agli standard di Piano Regolatore, così come previsto all'art. 10 - comma 4° - del D.P.G.R. 0126/Pres./1995. Tali aree non comprendono le aree di parcheggio privato e le autorimesse da realizzarsi entro i lotti edificabili ed all'interno dei fabbricati.

I parcheggi Stanziali sono quelli di pertinenza degli edifici, secondo quanto disposto dall'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942 come modificato dall'art. 2 della legge n. 122/1989. Le aree destinate al parcheggio non potranno essere previste in misura inferiore ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione. Tali parcheggi non fanno parte delle opere di urbanizzazione e non possono essere computati ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui alla tab. 1 del D.P.G.R. 126/Pres/95.

a. 3 - Le fasce di rispetto stradale sono aree riservate all'ampliamento ed alla protezione delle sedi stradali. E' vietata ogni costruzione, ricostruzione od ampliamento di fabbricati, aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione; impiantare alberi o piantagioni. La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad un metro sul terreno, non può essere inferiore ad un metro. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad un metro costituite da reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno od in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo. La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive di altezza superiore ad un metro sul terreno, non può essere inferiore a tre metri. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad un metro sul terreno costituite da reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno od in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo e per quelle di altezza inferiore ad un metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

In relazione alla tipologia dei divieti indicati, le distanze dal confine stradale da osservarsi nella realizzazione degli interventi sono quelle indicate nel Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada.

La profondità delle fasce di rispetto si misura orizzontalmente a partire dal confine stradale (art. 3 D.L. 30.04.1992, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni).

Sono consentite le opere di manutenzione del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 34 delle presenti norme. La realizzazione di nuovi accessi è soggetta alle disposizioni previste nella Tabella 1 allegata alle norme di attuazione del Piano regionale della viabilità, nonché nell'art. 46 del Regolamento d'esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada.

a. 4 - Zona ferroviaria: le fasce di rispetto ferroviario, ai sensi del D.P.R. n. 753 dell'11 luglio 1980, sono fissate in ml. 30-

La profondità della superficie vincolata si misura orizzontalmente a partire dal limite della zona di occupazione della rotaia più esterna.

Eventuali riduzioni delle distanze prescritte potranno essere concesse solo dai competenti uffici delle Ferrovie, secondo le modalità di cui all'articolo 60 del D.P.R. n. 753 dell'11 luglio 1980.

Tali distacchi verranno automaticamente modificati al variare della normativa nazionale o regionale, senza procedere a specifica variante al P.R.G.C.

In tale area è vietato costruire, ricostruire od ampliare manufatti di qualsiasi specie, fatte salve le deroghe eventualmente richieste e concesse ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. n. 753/1980.

E' consentita la realizzazione di infrastrutture cinematiche e tecnologiche collegate al servizio. Sono consentite altresì opere di manutenzione del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 34 delle presenti norme.

a. 5 - Le piste ciclabili sono individuate nelle tavole di zonizzazione del Piano. Il progetto esecutivo dovrà garantire la conservazione dell'ambiente naturale ed artificiale e potrà prevedere la formazione di alberature lungo i percorsi od in particolari punti (piazzale di sosta) ed individuerà eventuali luoghi panoramici come elementi appartenenti al progetto.

La pista ciclabile che collega le frazioni di Muscoli e Strassoldo, qualora non realizzata lungo la SS 352, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni di carattere particolare:

- distanza minima della recinzione dall'allevamento m. 2,00;
- obbligo di impianto di un filare di alberi di essenza autoctona (acacie, lecci, e simili) con foglia caduca, di media altezza, lungo i due lati di tutto il tracciato e con impianto non superiore ai 2,00 metri;
- obbligo di mantenimento di eventuali macchie boschiate esistenti presenti lungo il tracciato;
- Le pavimentazioni della pista non potranno essere asfaltate.
- Gli attraversamenti stradali lungo la SS 352, in località cimitero di Muscoli ed a nord dell'attuale concessionaria "Cumini" di via Carnia dovranno obbligatoriamente essere regolati da semaforo pedonale operante solo su chiamata. L'esatta ubicazione del semaforo sarà individuata in fase esecutiva in funzione di una corretta visibilità ed in conformità alle previsioni del codice della strada.

L'attraversamento della SS 14, in località incrocio con la SS 352 e denominato delle rotonde, sarà esattamente individuato con la progettazione esecutiva di ristrutturazione del semaforo esistente.

La pista ciclabile potrà essere realizzata anche in sede promiscua lungo la viabilità stradale esistente; in questo caso, dovrà essere prevista la necessaria segnaletica sia verticale che orizzontale, in conformità al vigente codice della strada.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLA PROGETTAZIONE DELLA VIABILITA' DI ACCESSO ALLA ZONA INDUSTRIALE DELL'AUSSA-CORNO

Gli interventi correlati al progetto di "Ristrutturazione della viabilità di accesso alla zona industriale dell'Aussa-Corno sita nel comune di Cervignano del Friuli, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere particolare:

- l'attraversamento del Fiume Ausa dovrà avvenire con strutture che non interessino fisicamente alveo e sponde; gli appoggi di ponti e viadotti non dovranno interessare alveo e sponde del corso d'acqua.
- per le travi degli impalcati del ponte e dei viadotti si dovranno ricercare le soluzioni tecnologiche atte a ridurre al minimo la sezione strutturale;
- le scarpate dei rilevati andranno rinverdite utilizzando specie erbacee a pronto effetto estetico.

27.2 – ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

All'interno del territorio Comunale esistono diversi corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche. Ai sensi e per gli effetti della legge 8 agosto 1985 n. 431 tali corsi d'acqua, per una fascia di m. 150 da ciascun lato, sono soggetti a vincolo paesaggistico. Gli interventi, siano essi edilizi od urbanistici, da realizzarsi entro le suddette fasce, nonché sul corso d'acqua stesso, sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 151 del Decreto Lgs. 29.10.1999, n° 490. L'autorizzazione paesaggistica non è richiesta se si opera all'interno delle zone che erano classificate A o B alla data di entrata in vigore della legge 431/85, con l'esclusione dei lavori sul corso d'acqua. La competenza per il rilascio dell'autorizzazione in argomento è regolata dalla legge regionale 52/91 e sue modifiche od integrazioni.

I progetti ricadenti in tale fascia di rispetto, nonché sul corso d'acqua, dovranno essere presentati completi di tutti gli elaborati e le analisi previste dalla circolare regionale n. 7 di data 22.03.1994, relativa alla legge regionale 52/91.

Per tutti i corsi d'acqua, anche se non compresi nell'elenco delle acque pubbliche, e per gli interventi all'interno delle zone A e B, dovrà essere osservata una fascia di rispetto di m. 10,00 entro la quale sono vietate tutte le costruzioni mentre sono consentiti, oltre ai normali lavori agricoli, passaggi pedonali e carrabili, ponti, impianti, recinzioni ed opere di manutenzione dei corsi d'acqua. Lungo i corsi d'acqua dovrà comunque essere mantenuta libera da ogni opera una fascia della larghezza di m. 4,00 allo scopo di permettere la manutenzione dello stesso.

Nella zonizzazione è presente una linea costituente il limite di alveo di fiume / corsi d'acqua come indicato dal Piano paesaggistico regionale adottato con delibera della Giunta regionale 1774/2017.

Obiettivi:

Obiettivo della presente norma è quello di salvaguardare il paesaggio fluviale, in quanto rappresenta un bene ambientale ed una risorsa naturale per lo sviluppo del territorio. Il PRGC intende tutelare, quindi, sia il corso d'acqua, sia le sue fasce di rispetto, così come individuate dalla legge 8 agosto 1985 n. 431. La norma viene pertanto impostata in due momenti fondamentali, dei quali il primo riguarda gli interventi ammessi su tutti i corsi d'acqua, anche se non inseriti nell'elenco delle acque pubbliche, mentre il secondo quelli ammessi entro le fasce di rispetto delle acque pubbliche. Pur riconoscendo le diversità funzionali delle varie zone, s'intende conservare e ripristinare tutte le qualità ambientali riscontrabili, quali gli elementi vegetali, le sponde naturali, gli argini originali, ed a disincentivare la semplificazione del paesaggio per imporre una valida protezione dall'habitat naturale riconoscendo i valori storici, ambientali e sociali che le aree fluviali possiedono.

Interventi sui corsi d'acqua:

Il presente paragrafo si applica, oltre che ai corsi d'acqua vincolati, anche a tutti gli altri corsi d'acqua presenti sul territorio comunale.

Interventi Ammessi:

Sono ammessi gli interventi, di carattere idraulico e di consolidamento delle sponde sottoposte ad erosione, atti a garantire il mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio riconducibili a:

- garanzia del rispetto delle attuali portate d'acqua necessarie per evitare esondazioni;
- manutenzione di opere di difesa esistenti;
- costruzione di nuove opere di difesa;
- manutenzione ed adeguamento della viabilità e dei ponticelli, anche carrabili, esistenti;
- previsione di nuovi percorsi di accesso all'alveo e punti di sosta, da realizzarsi con i criteri dell'ingegneria naturalistica;
- realizzazione di passerelle, guadi e nuovi ponticelli;
- realizzazione di attraversamenti con pubblici servizi;
- pulizia dell'alveo dalla vegetazione impropria e dal sottobosco, asportazione di quanto depositato dalla corrente o da elementi estranei lungo le sponde;
- scarico di acque meteoriche o provenienti da impianto di depurazione;
- continuazione e rotazione delle pratiche agricole;
- realizzazione, in sotterraneo, di impianti e reti tecnologiche;
- presidi delle sponde che prevedano, possibilmente, l'inerbimento;
- costruzione di canne armate e tubazioni, non in pressione, unicamente all'interno delle aree edificate (zone A e B) e solo con lo scopo di evitare esondazioni;
- è vietato ridurre le attuali portate del corso d'acqua ed il relativo invaso.

Gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare quanto contenuto nel parere del Servizio Geologico Regionale.

Interventi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso consentite dalle norme relative alle diverse zone urbanistiche attraversate dal corso d'acqua e dalle relative fasce di rispetto, con le seguenti limitazioni:

All'interno delle zone classificate A e B all'entrata in vigore della legge 431 / 85

Nella considerazione che le zone A e B interessano una parte marginale delle fasce di rispetto, che le stesse sono praticamente già sature e che le normative contengono un grado di approfondimento tale da risultare sufficiente alla salvaguardia dei valori sopra ricordati, non sono previste ulteriori limitazioni agli interventi se non l'obbligo dell'uso di materiali tradizionali e tipologie in linea con l'ambiente.

All'interno delle zone agricole e degli ambiti di tutela ambientale F2 e F4:

Sono assolutamente vietate le costruzioni di nuovi edifici per una fascia di 50 metri dal corso d'acqua.

Per gli ulteriori 100 metri l'altezza delle costruzioni non potrà superare i 6,00 metri, con la sola deroga per gli interventi di opera pubblica.

E' possibile procedere al recupero ed all'ampliamento, qualora ammesso, di edifici esistenti, purché l'altezza attuale non venga modificata.

In entrambi i casi dovranno essere adoperati materiali tradizionali e tipologie in linea con l'ambiente.

Dovrà, inoltre, essere prevista una barriera verde di rispetto verso il corso d'acqua.

All'interno dei territori soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 131, comma 12, della LR 52/1991 sono assolutamente vietate le costruzioni di nuovi edifici per una fascia di 10 metri dal corso d'acqua misurata a partire dal suo ciglio superiore. Tale fascia dovrà essere adeguatamente alberata all'interno del lotto di proprietà.

Per gli ulteriori 20 metri l'altezza delle costruzioni non potrà superare i 7 metri con la sola deroga per gli interventi di opera pubblica; tale limitazione non trova applicazione negli ambiti soggetti a PRPC dove varranno le norme speciali previste per gli stessi. E' possibile procedere al recupero ed all'ampliamento, qualora ammesso, di edifici esistenti purché l'altezza attuale non venga modificata. In entrambi i casi dovranno essere adoperati materiali tradizionali e tipologie in linea con l'ambiente. Dovrà inoltre essere prevista una barriera verde di rispetto verso il corso d'acqua.

All'interno degli ambiti individuati come ZTO "B convenzionata" soggetti ad autorizzazione paesaggistica sono assolutamente vietate le costruzioni di nuovi edifici per una fascia di 10 metri dal corso d'acqua misurata a partire dal suo ciglio superiore. Tale fascia dovrà essere adeguatamente alberata all'interno del lotto di proprietà.

Per gli ulteriori 20 metri l'altezza delle costruzioni non potrà superare i 7 metri con la sola deroga per gli interventi di opera pubblica.

27.3 – AREE ARCHEOLOGICHE

Sono le parti del territorio corrispondenti alle aree ed ai siti di interesse archeologico - culturale meglio individuati nelle Tavv 15/A e A.1 del presente piano.

Disposizioni particolari

- Sono vietati i movimenti di terra e cambi di coltura che prevedano scassi od arature con profondità superiori a 60 cm.
- Prima di qualsiasi intervento edilizio che ecceda la manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere esperiti tutti gli accorgimenti atti ad individuare la consistenza ed il grado di conservazione dei reperti archeologici dell'area interessata. Tali accertamenti dovranno essere concordati con la Soprintendenza ai Beni ambientali competente.

27.4 – ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

La categoria urbanistica delle Aree di rispetto cimiteriale concerne lo spazio vincolato intorno ai cimiteri.

La profondità della superficie vincolata si misura dal perimetro esterno dei manufatti.

Le superfici individuate sono inedificabili. Sono consentite unicamente opere connesse alla funzione cimiteriale. Sono consentite altresì opere di manutenzione del patrimonio edilizio esistente.

27.5 – ZONE DI RISPETTO DALLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE

a. Le costruzioni, le culture agrarie e le modifiche allo stato del suolo che possano interessare le condotte energetiche (oleodotti, metanodotti, elettrodotti, ecc.) presenti sul territorio comunale, dovranno rispettare le limitazioni stabilite dal R.D. 11.12.1933 n° 1775, dal D.P.R. 21.06.1968, n° 1062 e dal D.P.C.M. 23.04.1992.

b. Con riferimento alle linee elettriche aeree esterne si adottano, rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione od altre attività che comportino la permanenza per tempi prolungati di persone, oltre alle limitazioni di cui al precedente capo a., le seguenti distanze da qualunque conduttore della linea:

1. elettrodotto da 132 Kv:	m.	30,00
2. elettrodotto da 220 Kv:	m.	50,00
3. elettrodotto da 132 Kv:	m.	100,00

c. Per gli edifici esistenti, compresi all'interno delle fasce di rispetto, sono consentite unicamente le opere di manutenzione del patrimonio edilizio esistente.

Sono altresì consentiti gli interventi edilizi riferiti a diritti acquisiti ad edificare sulla base di piani attuativi vigenti e di convenzioni regolarmente sottoscritte tra i privati e l'Amministrazione comunale prima dell'adozione del presente Piano.

d. In deroga alle prescrizioni contenute ai capi a. e b. del presente articolo, si adottano, rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione od ad altra attività che comporta la permanenza per tempi prolungati di persone, le seguenti distanze di rispetto fissate dal D.P.C.M. 23.04.1992:

1. elettrodotto da 132 Kv:	m.	10,00
2. elettrodotto da 220 Kv:	m.	18,00
3. elettrodotto da 132 Kv:	m.	28,00

esclusivamente nel caso venga dimostrato che nell'area oggetto d'intervento la misura del campo elettrico e di induzione magnetica risulti inferiore ai seguenti valori:

- 0,5 Kv/m per l'intensità del campo elettrico
- 0,2 micro Tesla, (200 nano Tesla) per l'intensità del campo di induzione magnetica

e. Le modalità di misurazione dell'intensità del campo elettrico e del campo di induzione magnetica dovranno essere comparabili con le modalità di misurazione eseguite in sede di analisi. In particolare, la domanda di deroga alle distanze prescritte dovrà contenere:

- misurazioni di campo eseguite secondo le modalità concordate con l'A.R.P.A. e con l'A.S.S.
- carichi storici della linea, se esistenti;
- dichiarazioni da parte dell'ENEL, o da altro proprietario delle linee, che l'elettrodotto in oggetto rientra nella programmazione di dismissione o interrimento e che fino ad allora non subirà aumenti di carico.

f. La presenza del deposito di gas liquefatti Ecogas di Scodovacca comporta una fascia di rispetto di metri 200 dal centro dei serbatoi fissi. Entro la fascia di rispetto valgono le norme di legge e regolamenti e piani di esecuzione di legge.

27.6 - AMBITO PROGETTO SISTEMAZIONI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE DEL FIUME AUSA E DEL SUO INTORNO

Nella presente zona sono ammessi unicamente gli interventi di cui ai sottospecificati progetti:

- L.R. 63/1986 - Sistemazioni ambientali e paesaggistiche del fiume Ausa e del suo intorno - Progetti esecutivi dell'intervento a monte e dell'intervento a valle di Cervignano - datato dicembre 1990 e redatto dall'arch. Piero Pravisani di Udine, corredato dagli elaborati idraulici (ing. G. Tricarico) e dalla relazione in materia naturalistica (dott. F. Perco). Presa d'atto del progetto da parte della Giunta Prov.le: deliberazione n° 29550/93 di prot. - n° 2447 d'ordine, dd. 18.09.1993;
- L.R. 39/1991 - Sistemazioni ambientali e paesaggistiche del fiume Ausa e del suo intorno - Opere di arredo e completamento dell'intervento a monte di Cervignano - datato novembre 1994 e redatto dall'arch. Piero Pravisani di Udine. Adozione in linea tecnica del progetto da parte della Giunta Prov.le: deliberazione n° 32202/95 di prot. - n° 663 d'ordine, dd. 06.06.1995."

27.7 - EDIFICI RURALI CON VALORE DOCUMENTARIO E DI IMMAGINE AMBIENTALE

Il piano individua con specifico colore rosso i fabbricati aventi architetture ed elementi che costituiscono la memoria storica e gli elementi qualificanti il paesaggio rurale. Tale identificazione è il risultato di una apposita schedatura effettuata dall'A.C. al fine di individuare gli edifici di pregio da tutelare e le relative pertinenze.

Ai fini di eccezione a edilizia libera questi edifici sono equiparati a zone A e B0.

Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere improntati alla conservazione, al ripristino, e alla valorizzazione degli elementi e delle particolarità riconosciuti ed individuati nel corso dell'indagine. Questi sono:

- Elementi esterni all'edificio (corte, tipo di pianta, composizione dei prospetti e loro tinteggiatura, pavimentazione esterna, ecc.);
- Elementi strutturali (tetto, muratura, serramenti, ecc.);
- Area di pertinenza

Tutti gli interventi edilizi dovranno uniformarsi ai caratteri dell'architettura rurale locale, per forme, materiali e finiture. Dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti disposizioni:

- coperture a due falde o padiglione con pendenze proprie della tradizione locale e manto di copertura preferibilmente in tegole curve laterizie (coppi);
- ripristino dei camini propri della tradizione locale e realizzazione di nuovi di tipo similare;
- esclusione di loggiati in aggetto o abbaini che fuoriescano dal volume del fabbricato;
- i fori di facciata dovranno rispettare i rapporti compositivi tradizionali e gli infissi dovranno essere in materiali e colori della tradizione locale;
- gli intonaci esterni dovranno essere del tipo civile dipinto a rasatura fine;
 - le tinteggiature, omogenee per ciascuna unità, avranno i colori tipici della zona, indicati nel Quaderno delle zone A.

Nella schedatura vengono esplicitati gli elementi peculiari da conservare.

INTERVENTI AMMESSI:

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- a) *manutenzione ordinaria*
- b) *straordinaria;*
- c) *restauro;*
- d) *ristrutturazione edilizia (senza demolizione con ricostruzione, nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici);*
- e) *ampliamenti per motivi igienico-funzionali e produttivi nei limiti previsti dal successivo art. 34. Tali ampliamenti dovranno uniformarsi alle caratteristiche tipologiche degli edifici tutelati.*

Non è ammessa la demolizione dei fabbricati tutelati. È invece consentita la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale. In questo caso il progetto è soggetto alla valutazione preventiva da parte della Commissione Edilizia.

I progetti relativi agli interventi di cui al paragrafo precedente, lettere b, c, d, e, devono essere corredati dalla seguente documentazione:

- a) documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
- b) rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettagli relativi agli elementi significativi.
- c) segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio
- d) segnalazione di elementi di particolare valore architettonico, artistico e decorativo rilevati o presenti
- e) progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
- f) relazione di rilievo e di progetto.

Nel caso di demolizioni ammesse di cui al paragrafo precedente, alla documentazione sopra elencata andrà allegato uno studio approfondito e documentato della consistenza e dei valori storico-architettonici e di valore ambientale degli edifici al fine di individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.

27.8 – ANCONE, LAPIDI E MONUMENTI

Il piano individua con specifico simbolo riportato in legenda gli elementi puntuali che caratterizzano il territorio. Si tratta di ancone votive, lapidi e monumenti situate sia nel centro urbano che nell'area extraurbana centro urbano

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro.

È altresì ammesso sia il riposizionamento delle ancone o dei monumenti in un'area limitrofa, che il spostamento nella stessa facciata dell'edificio nel caso di lapidi incluse nella muratura.

TITOLO 3 - NORME DI INTERVENTO

ART. 28 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche, è d'interesse pubblico.

Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi al principio enunciato nel comma precedente.

Per questo motivo, anche l'aspetto paesaggistico legato al verde rientra in questa casistica di tutela dell'ambiente. Pertanto gli interventi edilizi e infrastrutturali dovranno prevedere, nel loro intorno, mascherature arboree sufficientemente ampie e strutturate, con impianto arboreo/arbustivo, in modo da poter svolgere un ruolo molteplice, di tipo paesaggistico, naturalistico, fonoassorbente e di protezione verso il contesto esterno.

In generale per i piazzali e per i parcheggi è opportuno utilizzare per la superficie di calpestio materiali tali da favorire la percolazione dell'acqua piovana riducendo allo stretto necessario l'entità delle aree completamente impermeabilizzate.

Il Regolamento Edilizio definirà lo standard minimo di superficie drenante secondo la tipologia d'uso della zona omogenea. In particolare per:

- insediamenti residenziali ed assimilabili per destinazione d'uso (strutture ricettive, ricreative, sportive, direzionali), il parcheggio dovrà essere anche parzialmente drenante;
- insediamenti produttivi e commerciali di grande dimensione, aree adibite a carico/scarico, il parcheggio dovrà essere attrezzato con la dotazione di trattamento di disoleazione, in quanto considerati aree esposte a medio - alto livello di contaminazione. Tale prescrizione sulle superfici impermeabilizzate deve accordarsi con una compensazione di aree libere non impermeabilizzate che limiti il dilavamento delle acque meteoriche, preservando l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenendo l'impatto sull'ambiente dovuto alla progressiva impermeabilizzazione.

Inoltre, al fine di minimizzare il consumo di risorse degli insediamenti edificati, si propone di utilizzare metodi di produzione in situ di energia elettrica a livello locale, puntando su piccoli impianti centralizzati ad alta efficienza, sull'utilizzo di biomasse o biogas, sull'utilizzo della geotermia a bassa entalpia, che sono quindi ideali negli interventi di riqualificazione di ambiti urbani di media-grande dimensione, già presenti nel Piano Operativo o che verranno resi tali con Varianti che vanno a recuperare i contenuti del Piano Strutturale.

Per prati stabili naturali vale la legge regionale 9/2005.

ART. 29 - PROTEZIONE DELLE ALBERATURE

La categoria urbanistica della Protezione delle alberature concerne l'applicazione di un particolare rispetto posto a tutela sia dei sistemi arborei esistenti e di progetto, lineari, areali ed a macchia, sia dei singoli elementi arborei esistenti, che possiedono particolare rilevanza ambientale e paesaggistica, anche se non specificatamente individuati o vincolati nelle tavole di zonizzazione.

Per gli interventi sulle alberature si rimanda alle norme specifiche vigenti per gli ambiti di tutela ambientale e alla normativa in materia

Gli alberi vincolati nelle tavole di zonizzazione non potranno essere abbattuti.

ART. 30 - IMPIANTI E RETI INFRASTRUTTURALI

Su tutto il territorio comunale, fatte salve le zone F2 ed F4 per le quali si applicano le disposizioni previste nel presente quaderno, nonché gli immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939, è consentita la realizzazione di manufatti, cabine ed impianti, oltre alla posa di cavi e condutture interrate od aeree, necessari per il trasporto e la distribuzione dei servizi pubblici (telefono, gas metano, energia elettrica, fognatura, acquedotto, ecc.) e per l'esercizio degli stessi.

Tali impianti non costituiscono superficie coperta e volume urbanistico.

Le distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati, nonché gli eventuali accorgimenti da seguire per mascherare alla vista gli impianti e le reti infrastrutturali dovranno essere conformi alle prescrizioni del Codice Civile e potranno essere oggetto di particolari disposizioni formulate caso per caso dall'Autorità Comunale.

Per le strutture fuori terra, da realizzarsi entro le fasce di rispetto dei nastri stradali e ferroviari, deve essere prodotto il nullaosta dell'Ente preposto.

TITOLO 4 - VARIE E DEROGHE

ART. 31 - NORME SUI RECINTI

Le recinzioni dovranno armonizzarsi quanto più possibile al tessuto urbano esistente.

All'interno delle zone residenziali A, B, C, le stesse dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

Altezza massima cm. 130. Eventuali recinzioni, in rete plasticata o simili e/o barriere verdi, potranno avere altezza fino a cm. 200, con zoccolo pieno massimo di cm. 50.

In entrambi i casi sussiste l'obbligo di ridurre tali altezze lungo le strade, con lo scopo di garantire la visibilità ai fini viabili.

All'interno delle rimanenti zone verrà rispettato quanto previsto dal Codice Civile, con l'obbligo di ridurre tali altezze lungo le strade allo scopo di garantire la visibilità ai fini viabili.

Qualora i recinti separino zone residenziali da zone non residenziali, si applica la normativa relativa alle zone residenziali.

ART. 32 - MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari, con o senza opere edili, è soggetto, su tutto il territorio comunale, a denuncia di inizio attività o permesso di costruire fatto salvo i casi di semplice comunicazione previsti dalla legislazione vigente.

ART. 33 - OO.PP. NELLE ZONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE

Ai sensi dell'art. 41, 1° comma, della L.R. 52/1991, entro le zone destinate a pubblici servizi la realizzazione di opere pubbliche può avvenire in deroga ai parametri stabiliti nelle presenti norme. In tal caso il rilascio delle concessioni edilizie o delle autorizzazioni avviene sulla base di progetti approvati dal Consiglio Comunale.

L'esecuzione delle Opere Pubbliche dovrà prevedere l'utilizzazione delle migliori tecnologie disponibili per abbattere la concentrazione in atmosfera degli inquinanti emessi dai veicoli, con particolare riferimento ai materiali in grado di indurre reazioni di fotocatalisi.

Allo stesso modo, si dovranno utilizzare tecnologie fonoassorbenti nella realizzazione e manutenzione del fondo stradale, nonché limitare l'esposizione della popolazione alle relative emissioni sonore con la previsione di opportune barriere acustiche.

Infine, per garantire uno sviluppo sostenibile del territorio, dovrà essere considerato prioritario l'obiettivo di completamento ed estensione della rete fognaria esistente, con particolari accorgimenti per la depurazione delle acque reflue.

ART. 34 - DEROGHE PER EDIFICI IN ZONA IMPROPRIA

OBIETTIVI DI PIANO

La zonizzazione del P.R.G.C. comprende edifici che, per le mutate strategie pianificatorie e per le diverse possibilità normative, risultano in contrasto con le norme della zona di appartenenza.

Gli esempi più diffusi sono.

- Residenze non rurali in zona E ad esclusione delle zone E4 poste ai lati del 'Viale Kuhn' di Strassoldo
- Residenze in zona D non annesse all'azienda
- Fabbricati ad uso produttivo o terziario in zona E o in zona residenziale
- Fabbricati rurali in zona residenziale che non ne ammette la presenza.

La presente normativa propone di consentire limitati ampliamenti necessari per adeguare gli edifici alle mutate esigenze.

Gli interventi ammessi possono essere attuati per intervento diretto.

La realizzazione di impianti tecnologici può avvenire in deroga alle specifiche norme di P.R.G.C. e nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, purché i medesimi risultino non incompatibili con gli obiettivi di assetto urbanistico ed ambientale stabiliti dal Piano per le singole zone interessate. In tal caso il rilascio delle autorizzazioni avviene sulla base di progetti approvati dal Consiglio Comunale.

CATEGORIE D'INTERVENTO - INDICI E PARAMETRI

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizie senza demolizione con ricostruzione e di ampliamento nei seguenti limiti e nel rispetto dei parametri di altezza, distacchi da confini e strade e tra edifici previsti dalle zone omogenee di appartenenza.

1. Per edifici ad uso residenziale è consentito un incremento "una tantum" della superficie coperta non superiore al 30% di quella esistente fino a max 50 mq per realizzare tettoie e accessori alla residenza e un incremento non superiore al 30% della volumetria residenziale esistente fino a max 250 mc per realizzare volumi integrativi.
2. Per edifici ad uso non residenziale è ammesso un ampliamento non superiore al 20% della superficie coperta esistente precisando che non è consentito incrementare la superficie destinata a stalla e quella produttiva di attività industriali ed artigianali.
Sono consentiti tutti gli interventi atti ad adeguare gli impianti alle norme, ad abbattere la propagazione degli odori ed a migliorare l'impatto ambientale, alla necessità di razionalizzare processi produttivi.

Le possibilità consentite dal presente articolo al punto 1 e 2 sono da considerarsi 'una tantum' e non sono sommabili agli ampliamenti concessi nelle singole zone omogenee.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

L'ampliamento "una tantum" per edifici ad uso non residenziale è concesso a condizione che:

1. l'ampliamento sia motivato dalla necessità di razionalizzare processi produttivi;
2. che siano rispettate le norme in materia di difesa ambientale;
3. non esistano, soprattutto entro zone residenziali, particolari esigenze di salvaguardia della viabilità e dell'ambiente che rendano incompatibile l'ampliamento e, in generale, il potenziamento dell'attività impropria.

ART. 35 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, può comunque essere interessato da interventi, purchè gli stessi siano compresi fra quelli soggetti ad autorizzazione o denuncia.

ART. 36 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE STRADALE DI CARBURANTE

I lavori di installazione ed ampliamento di impianti di distribuzione stradale di carburante e dei manufatti annessi (lavaggi, pensiline, chioschi di vendita, guardiole, ecc.) devono essere regolarmente autorizzati, nel rispetto di quanto stabilito dal piano di programmazione e razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti, approvato con D.P.G.R. del 16 dicembre 2002, n. 0394/Pres e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze dai confini e tra i corpi di fabbrica di lavaggi, pensiline, chioschi di vendita, guardiole, ecc., devono essere conformi alle prescrizioni del Codice Civile.

36.1 - AREA PER RICOLLOCAZIONE DI IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE ESISTENTE

L'area in questione, ubicata a sud della zona HC di via Monfalcone ed individuata in zonizzazione da apposito retino, è predisposta al fine di consentire la rilocalizzazione dell'impianto di distribuzione di carburante esistente posto all'incrocio tra la S.S. 14 e la via Monfalcone.

Nella dismissione del distributore di carburanti esistente, dovranno essere osservate le disposizioni di cui al D.M. 471/99 (siti parzialmente inquinati).

Nella realizzazione del nuovo distributore di carburante, dovrà essere posta particolare attenzione alle problematiche connesse con eventuali sversamenti di idrocarburi.

Inoltre, dovranno essere osservate le norme nazionali e regionali in materia di realizzazione di serbatoi interrati atte ad impedire la contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee; nel caso della realizzazione di vani interrati, la presenza della falda freatica superficiale impone l'assunzione di particolari accorgimenti al fine di garantire condizioni di sicurezza ed integrità agli stessi ottenibili mediante adeguate impermeabilizzazioni o drenaggi.

Gli interventi previsti all'interno dell'area dovranno essere conformi a quanto disposto dal piano di programmazione e razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti, approvato con D.P.G.R. del 16 dicembre 2002, n. 0394/Pres e successive modificazioni ed integrazioni.

L'altezza massima dei fabbricati e dei manufatti previsti all'interno dell'area di pertinenza dell'impianto non potrà superare m. 6.

La superficie coperta massima consentita è del 20% rispetto all'area di pertinenza dell'impianto. Inoltre, al fine di garantire la mitigazione degli impatti visivi generati dall'inserimento del nuovo impianto, dovranno essere previste opere ed accorgimenti atti a mitigare e ridurre tali impatti, quali la predisposizione di adeguata piantumazione di essenze arboree autoctone ad alto fusto compatibilmente con quanto previsto dall'art. 18 del NCdS.

ART. 37 - REGIME TRANSITORIO E VARIANTI PER I P.R.P.C. ADOTTATI

I P.R.P.C. adottati od approvati prima della data di approvazione della presente variante generale, rimangono validi per tutto il loro periodo di efficacia. Eventuali varianti, da apportarsi durante tale periodo, dovranno essere conformi alle NN.TT.AA. del P.R.G.C. vigente anteriormente all'adozione della presente variante generale.

Successivamente all'eventuale revoca, per tali ambiti sarà applicata la normativa della relativa zonizzazione.

ART. 38 - REGIME DELLE AREE ESONDABILI

Le eventuali costruzioni nelle zone che risultano esondabili dall'indagine geologica allegata al PRGC adottato, (TAV. B2 dell'indagine medesima), dovranno attestarsi, con il piano di calpestio più basso, ancorché di servizio, ad una quota superiore di almeno 40 cm. rispetto alle quote riportate nella tabella delle verifiche allegata alla relazione geologica.

In tutte le aree si sconsiglia la realizzazione di scantinati se non eseguiti con idonee impermeabilizzazioni od adeguate tecniche costruttive.

In conformità alle prescrizioni del parere del servizio geologico della Direzione regionale dell'Ambiente n°43/10 del 30.07.2010, si devono adottare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- in relazioni alle particolari caratteristiche geomeccaniche dei terreni, le nuove edificazioni devono essere supportate dall'acquisizione preventiva in situ di tutti i necessari parametri geotecnici al fine di individuare le corrette scelte fondazionali che tengano conto anche di eventuali sottopressioni idriche;
- deve essere prevista la corretta regimazione delle acque superficiali al fine di evitare forme di ristagno in terreni caratterizzati dalla presenza di orizzonti limo-argillosi superficiali di notevole spessore;
- nelle aree della presente Variante n.° 79 con falda idrica ubicata tra 0 e 2 metri dal piano campagna, come riportato nella relazione geologica, qualora fosse prevista la realizzazione di vani seminterrati e scantinati deve essere contestualmente garantita la sicurezza ed integrità idraulica di tali strutture mediante opportuna impermeabilizzazione e collaudo della stessa. La progettazione di eventuali impianti di fognatura e/o di scarico di acque deve tenere in debita considerazione la possibilità che si verifichino fenomeni di rigurgito al fine di garantire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni idrauliche critiche;
- nelle aree esondabili, evidenziate in zonizzazione con puntinatura nera, gli eventuali interventi edificatori devono prevedere un innalzamento del piano di calpestio più basso, ancorché di servizio, nel rispetto di quanto sopra disciplinato; nelle stesse aree è inoltre vietata la realizzazione di vani seminterrati e scantinati;
- con riferimento agli interventi ammessi sui corsi d'acqua, di cui all'articolo specifico delle Norme Tecniche di Attuazione, corrispondenti alla "costruzione di canne armate e tubazioni, non in pressione, unicamente all'interno delle aree edificate (zone A e B) e solo con lo scopo di evitare esondazioni" si prescrive che gli stessi avvengano nel rispetto dell'articolo 50 ("Divieti") della L.R. 3 luglio 2002, n°16.

Nelle aree classificate dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR) P1, P2, P3 e F valgono le norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale stesso.

In aggiunta, nelle aree classificate P1 se sono ammessi dal PRGC nuovi edifici sono prescritti quali misure minime di sicurezza:

- a)** *l'innalzamento del piano di calpestio dei nuovi edifici ad una quota di almeno 50 cm sopra il piano di campagna,*
- b)** *il divieto di realizzare vani accessibili al di sotto della quota di cui alla lettera a).*

L'eventuale adozione di precauzioni inferiori a quelle previste al capoverso 5°, lettera a), nelle aree classificate P1 dovrà essere giustificata in uno specifico elaborato di valutazione dei possibili fenomeni di allagamento del territorio comunale.

In caso di contrasto tra piano regolatore generale comunale e piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale vale il piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale.

Le aree eventualmente classificate fabbricabili dal PRGC comprese nelle aree di pericolosità idraulica indicate dal PAIR non fabbricabili sono computabili ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura per opere da realizzarsi fuori dalle aree di pericolosità idraulica indicate dal PAIR non fabbricabili.

ART. 39 - NORME PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI

L'individuazione di impianti fotovoltaici, ad esclusione degli interventi ricadenti nell'attività edilizia libera, della L.R. 18 novembre 2009, n. 19 e s.m.i., di potenza superiore ai 20 kW_p, all'interno del territorio comunale potrà avvenire attraverso l'individuazione di specifici ambiti con apposita variante, la quale dovrà dimostrarne la compatibilità con l'ambiente circostante.

Tale individuazione, dove consentita, deve tenersi alle seguenti disposizioni:

- rispetto delle distanze dei fabbricati e dei confini così come previste dal P.R.G.C. vigente;
- piantumazione degli spazi liberi circostanti l'impianto con cespugli di essenze arboree tipiche locali, adatte a mitigare l'impatto visivo rispetto al paesaggio circostante;
- rispetto delle distanze della viabilità;
- rispetto delle distanze da ferrovie e/o infrastrutture pubbliche.

Gli impianti fotovoltaici, ad esclusione degli interventi ricadenti nell'attività edilizia libera, della L.R. 18 novembre 2009, n. 19 e s.m.i., di potenza inferiore o uguale ai 20 kW_p, potrà avvenire attraverso l'individuazione di specifici ambiti con apposita variante, tenendo conto delle seguenti limitazioni. Sono vietati gli interventi nei seguenti casi:

- su aree extraurbane interessate da vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali ed archeologici;
- su aree percorse dal fuoco;
- nelle aree di interesse botanico e vegetazionale;
- nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico superficiale;
- nelle pertinenze degli "Edifici rurali con valore documentario ed immagine ambientale", di cui all'art. 27, comma 7, delle presenti Norme.

Costituiscono riferimento di settore nella formazione delle varianti le "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" di cui al decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 10 settembre 2010.

Di seguito si riportano le aree attivate attraverso le varianti specifiche:

- area A1 – Variante n° 79 adottata con D.C. n° 69 del 01.10.2010.

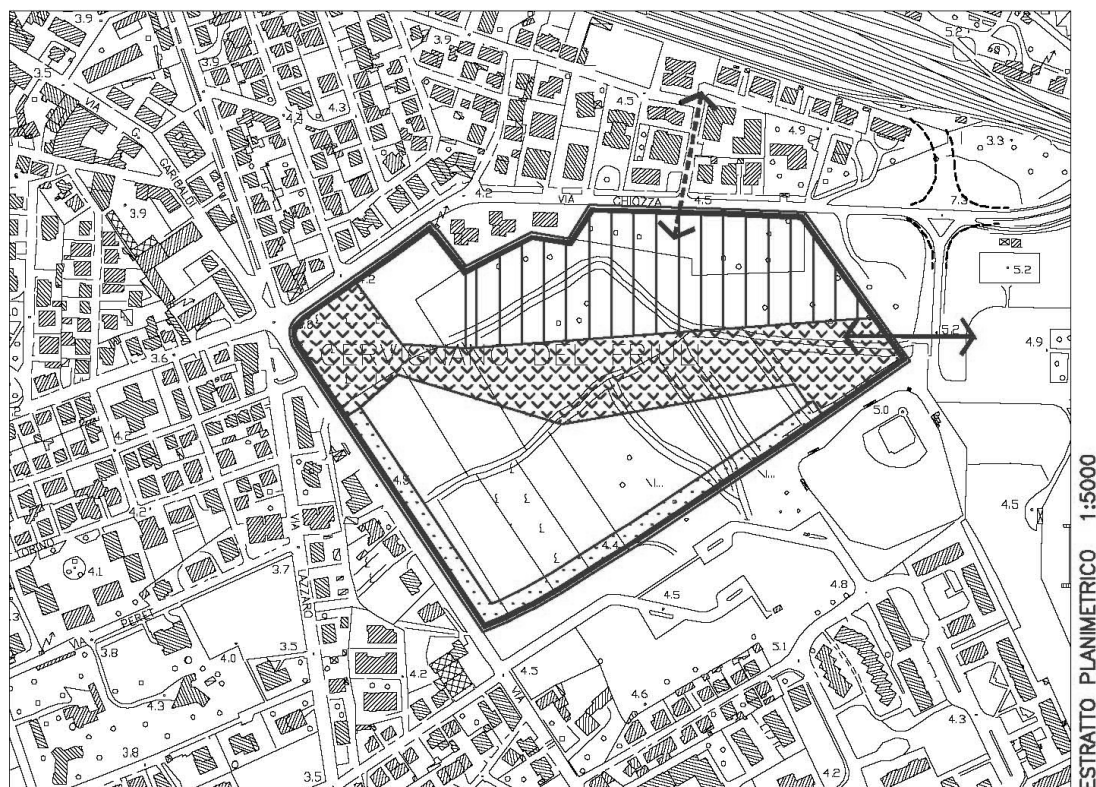
SCHEDA

PIANI ATTUATIVI DEGLI AMBITI STRATEGICI

SUP. COMPARTO mg. 110.164

H MAX 4 piani

TIPOLOGIA AMMESSA: DEFINITA DAL PROGETTO UNITARIO IN RELAZIONE CON IL CONTESTO INSEDIATIVO



↔ OBBLIGO DI INTEGRAZIONE CON L'AREA URBANA E CON LA LIMITROFA ZONA SPORTIVA

←--→ INTEGRAZIONE TRA ATTIVITA' ED AREA DI INTERSCAMBIO MODALE (FERROVIA, AUTOLINEE)

 PARCO URBANO ED ATTREZZATURE SPORTIVE

☐ ☐ ☐ AREA AD USO PREVALENTEMENTE PUBBLICO

 VERDE DI PROTEZIONE

N:B: LE DESTINAZIONI D'USO SOPRA RIPORTATE POSSONO ESSERE VARIATE ATTRAVERSO UNO STUDIO PLANIVOLUMETRICO CHE RIORGANIZZI L'AMBITO CON PREVISIONI URBANISTICHE - EDILIZIE CHE PRIVILEGINO L'INTERESSE PUBBLICO.

È da ritenersi in ogni caso salvaguardata la funzione del Parco urbano come elemento di qualificazione dell'Ambito e di connessione con il Verde della limitrofa zona a servizi.

A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 56.930

H MAX ml. 9,50 RESIDENZIALE

TIPOLOGIA AMMESSA: CASE IN LINEA - A SCHIERA



B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

← VIABILITA' DA CUI PREVEDERE GLI ACCESSI

VERDE DI PROTEZIONE:
LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE

SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI

PIAZZA - PARCO URBANO

C) ALTRE INFORMAZIONI

EDIFICI DI PREGIO
STORICO ARCHITETTONICO

SCHEDA

DELLE ZONE Bc CONVENZIONATE

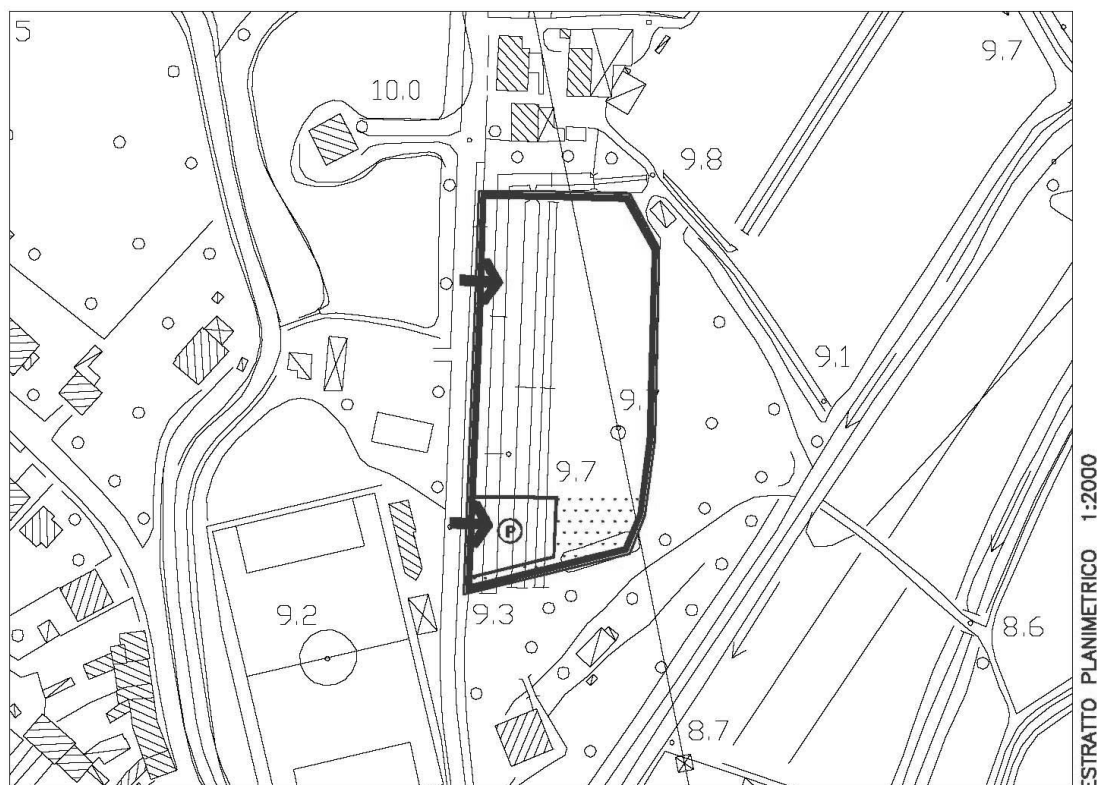
A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 7.624

H MAX 2 piani

TIPOLOGIA AMMESSA:

CASE MONOFAMILIARI, BIFAMILIARI, CASE A SCHIERA E VILLINI CONDOMINIALI



B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO



VIABILITA' DA CUI PREVEDERE GLI ACCESSI



VERDE PRIVATO DI PROTEZIONE:
LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE



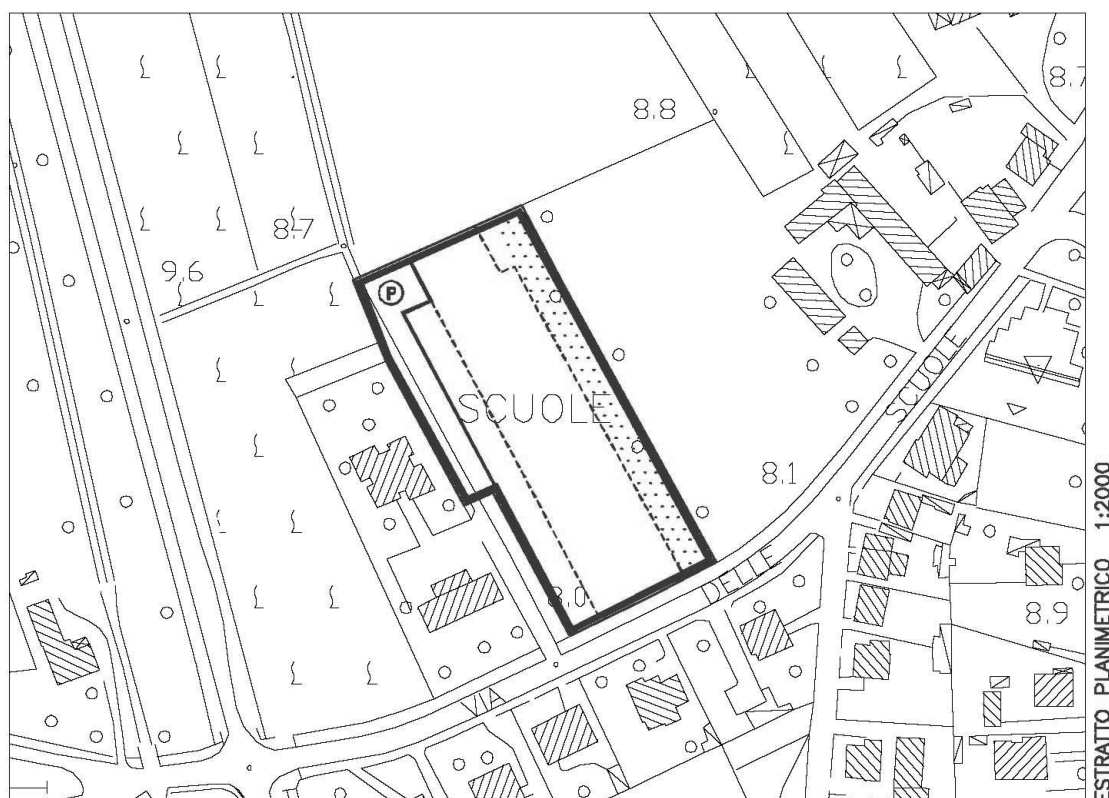
PARCHEGGI:
LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE

A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 8.104

H MAX 2 piani

TIPOLOGIA AMMESSA: CASE A SCHIERA CON RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI "BORGO"



B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

 VERDE PRIVATO DI PROTEZIONE:
LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE

 PARCHEGGI:
LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE

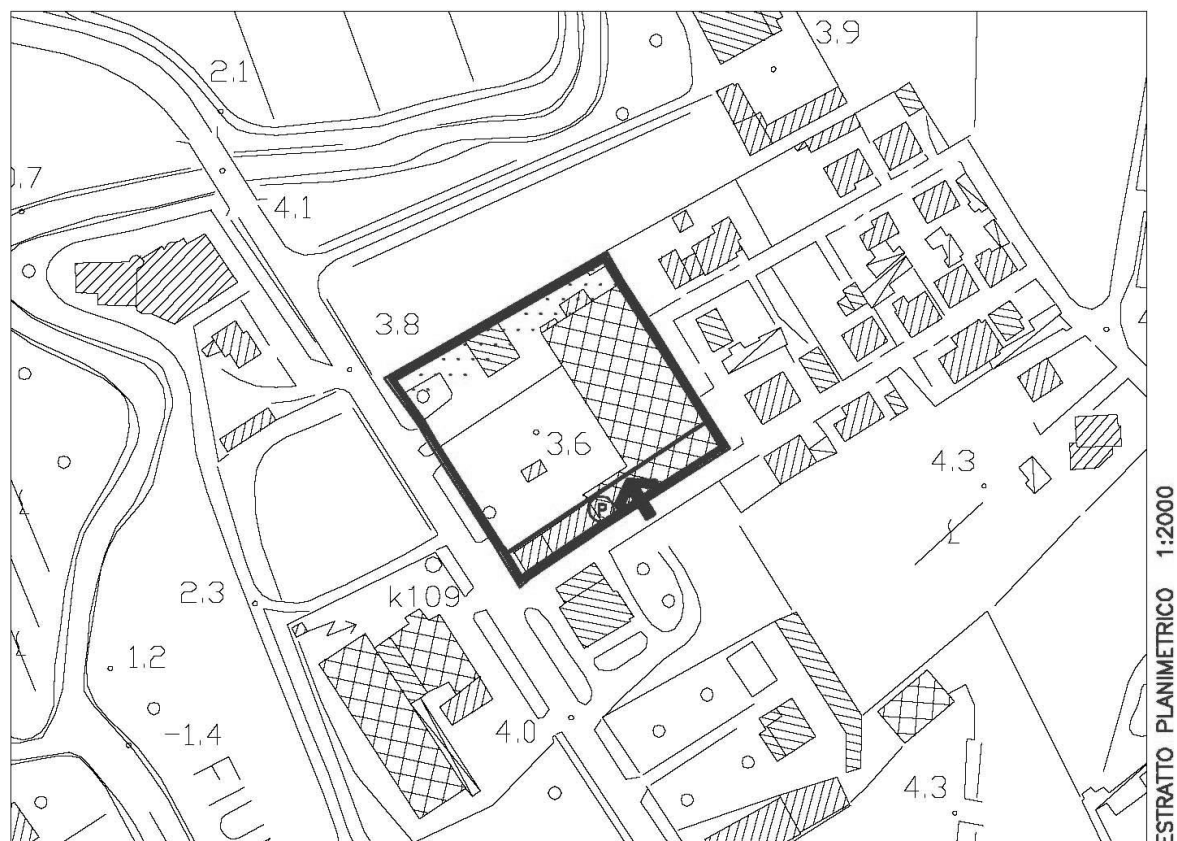
 VIABILITA' INTERNA ALL'AMBITO

A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 5.880

H MAX 2 piani

TIPOLOGIA AMMESSA: CASE UNI-BIFAMILIARI/SCHIERA



B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO



VIABILITA' DA CUI PREVEDERE GLI ACCESSI



VERDE PRIVATO DI PROTEZIONE:
LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE



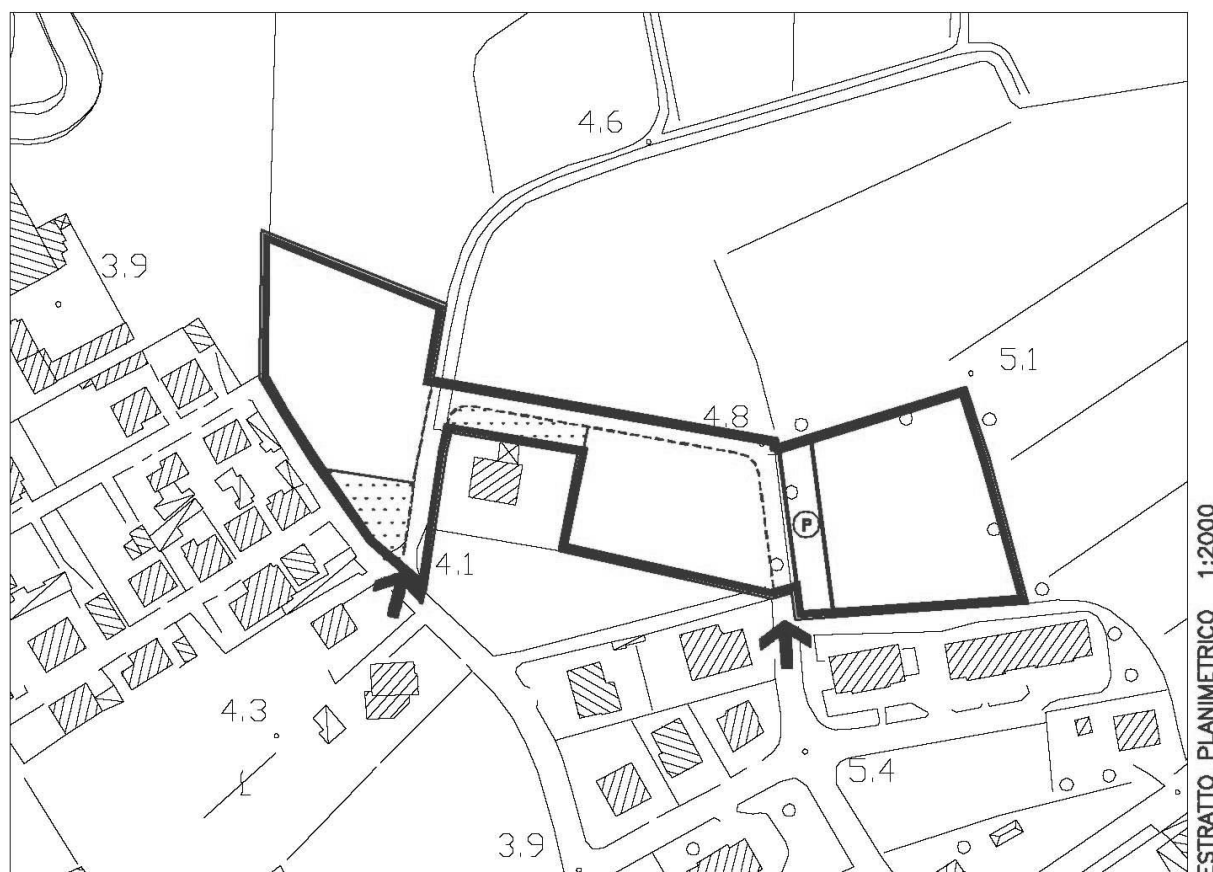
PARCHEGGI:
LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE

A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 11.537

H MAX 2 piani

TIPOLOGIA AMMESSA: CASE UNI-BIFAMILIARI/SCHIERA



B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO



VIABILITA' DA CUI PREVEDERE GLI ACCESSI

----- VIABILITA' INTERNA ALL'AMBITO



VERDE DI PROTEZIONE:
LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE



PARCHEGGI:
LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE