Comune di Cervignano del Friuli

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

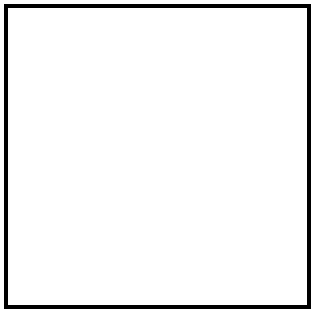
Base: variante 79. Aggiornamenti: (89), (90), 91, (92).

(n): Variante non modificante questo elaborato.

ARCHIUR Srl UDINE

appc udine
ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di udine
saccon fabio
albo sez. A/a - numero 1125
architetto

Firmato digitalmente da Saccon Fabio
Data: 2022.09.01 14:14:21 +02'00'



OBIETTIVI. STRATEGIE. INVARIANTI.

INDICE

PREMESSA 4

1. AMBITI PREVALENTAMENTE RESIDENZIALI MISTI.....5

1.1 AREA CENTRALE DEL CAPOLUOGO (Ambiti di interesse storico) 5

1.1.1. AREA URBANA CENTRALE (AUC)..... 6

1.1.2. MESOL..... 8

1.1.3. AREA DELLA SCUOLA DI VIA ROMA 9

1.1.4. MERCATO 10

1.1.5. DELLA CANTINA SOCIALE E DEL CONSORZIO AGRARIO 11

1.1.6. DELLE CASERMETTE..... 13

1.1.7. DEL MOLINO VARIOLA..... 14

1.2 AREA CENTRALE DI STRASSOLDO..... 15

1.3 ALTRI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E VILLE CON PARCO..... 17

1.3.1. CASE RURALI SPARSE DA TUTELARE 17

1.3.2. VILLE CON PARCO..... 18

1.4 *(SOPPRESSO)* 19

1.5 AREE DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (AMBITI 1 – 2 – 3 – *4*)... 20

1.6 AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (B) ESTERNI ALL'AUC E AL CS..... 23

1.7 AMBITI DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (C) 24

1.8 AMBITO 4 - RESIDENZIALE E PER SERVIZI A SUD DI VIA CAIU' 25

1.9 AMBITI MISTI..... 28

2. AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI-DIREZIONALI..... 29

2.1 NUOVE AREE COMMERCIALI (H2 – HC) 29

2.2 AREE COMMERCIALI ESISTENTI (H3)..... 30

3. AMBITI PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI..... 31

3.1 AMBITI INDUSTRIALI D'INTERESSE REGIONALE (D1 – D1/S)..... 31

3.2 AMBITI INDUSTRIALI D'INTERESSE COMUNALE (D2) SULLA S.S. 352..... 33

3.3 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI (D3) 34

3.4 AMBITO INSEDIATIVO "ROSSATO" *(CERVIGNANO SUD EST)*..... 35

3.5 AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO (NUOVA ZONA D) 36

4. AMBITI PER INFRASTRUTTURE 38

4.1 AMBITO INTERMODALE "SCALO-INTERPORTO" 38

4.2 AMBITO PER ATTREZZATURE PORTUALI 39

5. AMBITI DEI GRANDI SERVIZI 40

5.1 STAZIONE FERROVIARIA, STAZIONE AUTOLINEE, CASERMA VV.F., CENTRO SCOLASTICO, PARCHEGGI D'INTERSCAMBIO 40

5.2 SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE DI SCALA COMUNALE 41

6. SISTEMA RELAZIONALE 42

6.1 (VARIANTE ALLE SS.SS. 352 e 14) 42

6.2 VARIANTE ALLA S.S. 351 43

6.3 CONNESSIONE INTERNA EST - OVEST 44

7. AMBITI D'INTERESSE AGRICOLO ED AGRICOLO-PAESAGGISTICO 45

8. AMBITI D'INTERESSE AMBIENTALE 47

9. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 48

10. DIMENSIONE DEMOGRAFICA 49

11. VARIE 51

PREMESSA

La struttura del P.R.G.C. visualizzata sulla tavola di progetto TAV. P.2 (Piano Struttura – scala 1:10.000) individua per grandi temi funzionali complessivi, il contesto comunale, rappresentativi dei processi interrelazionali esistenti.
Essi si identificano in:

1. AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI MISTI;
2. AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI-DIREZIONALI;
3. AMBITI PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI;
4. AMBITI PER INFRASTRUTTURE;
5. AMBITI DEI GRANDI SERVIZI;
6. SISTEMA RELAZIONALE;
7. AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO ED AGRICOLO-PAESAGGISTICO;
8. AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE.

All'interno di ognuno di essi vengono ulteriormente identificate le singole situazioni che li compongono, precisando ed esplicitando gli "obiettivi strutturali" che si pone il P.R.G.C.
La struttura del Piano Regolatore Generale Comunale, per quanto riguarda l'area urbana centrale, è rappresentata sulla Tavola di progetto Tav.P.3, Piano Struttura in scala 1:2.000, che identifica nel dettaglio alcuni aspetti strutturali che trovano riferimento nelle aree strategiche.

1. AMBITI PREVALENTAMENTE RESIDENZIALI MISTI

1.1 AREA CENTRALE DEL CAPOLUOGO (Ambiti di interesse storico)

- Area urbana centrale (A.U.C.);
- Mesol;
- Area della scuola di via Roma;
- Mercato;
- Area della cantina sociale e del consorzio agrario;
- Area delle Casermette;
- Area del Molino Variola.

Le sopra richiamate Aree Strategiche sono rappresentate nello schema grafico di dettaglio Tav. P.3 – Piano Struttura (Area Urbana Centrale in scala 1:2.000).

1.1.1. AREA URBANA CENTRALE (AUC)

OBIETTIVI

Gli obiettivi di quest'area sono:

- condurre un'analisi approfondita che permetta di evitare la redazione di PRPC consentendo l'intervento edilizio diretto.
- Individuare le parti di territorio che costituiscono connotazioni storiche, ambientali e culturali significative dell'insediamento;
- Individuare il rapporto che si è instaurato all'interno del AUC a seguito dei processi di riuso del patrimonio edilizio esistente ed antico, ai fini dell'eventuale necessità di prevedere nuove opere ed attrezzature di interesse collettivo, sociale o di uso pubblico, nonché nuove reti infrastrutturali inerenti alla viabilità, ai trasporti ed agli impianti tecnologici;
- Individuare gli ambiti edificati caratterizzati da una particolare complessità dell'impianto urbanistico, nonché da una elevata qualità architettonica delle strutture edilizie esistenti che presuppongono la formazione di organici PRPC;
- Individuare le parti di tessuto antico che hanno perso il loro carattere storico – morfologico e nei cui confronti è quindi possibile sostituire il tessuto edilizio ed urbanistico esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

STRATEGIE

Partendo da un'analisi storico – ambientale più approfondita sull'impianto urbanistico degli insediamenti antichi, l'approccio progettuale, deve sviluppare, attraverso l'analisi tipologica e formale, una catalogazione dei caratteri morfologici degli insediamenti medesimi e delle loro parti, permettendo una classificazione delle aree e degli immobili secondo le seguenti macro categorie:

zona A0, A1 ed A2, di conservazione ambientale soggetta ad intervento edilizio diretto costituita dagli ambiti edilizi saturi o prossimi alla saturazione, comprendenti edifici e complessi di edifici di origine rurale per i quali il principale obiettivo da conseguire è la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed ambientali preesistenti o la cucitura di alcuni brandelli di tessuto urbano. Tale possibilità dovrà essere accompagnata dalla redazione di uno studio approfondito sui caratteri architettonici degli edifici tale da costituire un abaco di elementi e prescrizioni aggiuntivo alle NTA;

zona A soggetta a P.R.P.C. obbligatorio, costituita da alcuni ambiti edilizi di interesse storico – ambientale o caratterizzati da una particolare complessità di impianto

urbanistico, ovvero dalla necessità di una sua ridefinizione (ambiti del Mesol e di via Roma).

Per tali zone è previsto il controllo puntuale degli interventi attraverso piani di grado subordinato, per la formazione dei quali il PRGC fornisce degli indirizzi vincolanti. L'assegnazione ai fabbricati od alle aree ricompresse all'interno di tali zone di una delle categorie del PURG, da A1 ad A7 è demandata allo strumento attuativo.

Zona B1, comprende gli ambiti edilizi, ubicati internamente od esternamente all'A.U.C., che non possiedono particolari caratteristiche storico–ambientali e per alcuni dei quali si ravvisa la necessità d'intervenire mediante PRPC e realizzare consistenti interventi di ristrutturazione tesi a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio (*per* Consorzio Agrario, Cantina Sociale, Molini Variola).

Nell'attuazione dell'Area urbana centrale si dovrà inoltre tener conto della necessità di salvaguardare gli edifici di interesse storico-ambientale e le aree verdi (pubbliche e private) indicate nel Piano struttura, nonché di prevedere adeguate aree e connessioni pedonali in assonanza alle indicazioni rappresentate nel Piano struttura medesimo.

INVARIANTI

Come elemento invariante viene considerato l'approccio metodologico usato per la classificazione del tessuto residenziale.

Nella zona A0 non viene ammessa la sostituzione di interi isolati.

All'interno delle zone B1 è obbligatorio costruire secondo le indicazioni del quaderno degli interventi all'interno delle zone A.

La volumetria massima ammissibile è di 3,00 m3/m2*, salvo eccezioni*.

Vincoli di facciata dove esistenti.

Criteri per l'individuazione delle zone da A1 ad A7.

1.1.2. MESOL

OBIETTIVI

Gli obiettivi fissati sono il mantenimento dell'attuale parcheggio con l'inserimento di plurifunzioni legate ad attività ricreativo-culturali, in un'ipotesi di conservazione e rivalutazione del centro.

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.

STRATEGIE

Quest'area è estremamente delicata in quanto costituisce una delle zone originarie di Cervignano. Oltre a mantenere il parcheggio e le funzioni richieste dagli obiettivi dell'amministrazione comunale, peraltro compatibili con lo stesso, si ritiene che tutta l'area debba essere classificata in zona omogenea A ed inserita nel piano particolareggiato che dovrà studiare il nucleo originario della città. In questo modo sarà possibile approfondire le relazioni con il centro edificato, rivalutandone la posizione e le funzioni e curando anche il rapporto con l'adiacente casa di riposo comunale.

INVARIANTI

Come elemento invariante si sottolinea la finalità di piano che dovrà risultare tesa al recupero dell'esistente con l'eventuale previsione in demolizione soltanto degli elementi non riconoscibili nel tessuto originale.

1.1.3. AREA DELLA SCUOLA DI VIA ROMA

OBIETTIVI

L'ambito comprende le aree perimetrate in cartografia e gli obiettivi da raggiungere sono i seguenti:

- 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;
- obbligo di ricavo di parcheggi pubblici;
- creazione di un sistema di spazi pubblici all'interno dell'isolato, da adibirsi a luogo di socializzazione e d'incontro;
- 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;
- previsione, al piano terra, di strutture commerciali o comunque di uso od interesse pubblico;

STRATEGIE

Quest'area è estremamente delicata in quanto di posizione strategica per Cervignano. Oltre alla previsione del parcheggio e delle altre funzioni richieste dagli obiettivi dell'amministrazione comunale, peraltro compatibili con lo stesso, si ritiene che tutta l'area debba essere classificata in zona omogenea A ed inserita nel piano particolareggiato che dovrà studiare il suo inserimento nel nucleo cittadino. In questo modo sarà possibile approfondire le relazioni con il centro edificato, rivalutandone la posizione.

INVARIANTI

Tutti gli obiettivi.
Indice volumetrico pari a 3,50 m3/m2.
Obbligo del rispetto del quaderno per gli interventi all'interno delle zone A.

1.1.4. MERCATO

OBIETTIVI

Gli obiettivi per questa funzione sono di mantenere *il mercato in centro*.

STRATEGIE

Le strategie necessarie al raggiungimento dell'obiettivo paiono molto semplici e si concretano nel mantenimento *della centralità rispetto al centro abitato*.

INVARIANTI

Centralità rispetto al centro abitato, salvo modifiche di dimensione.

1.1.5. DELLA CANTINA SOCIALE E DEL CONSORZIO AGRARIO

La trattazione di queste due aree strategiche é affrontata in unico paragrafo stante alcune caratteristiche simili delle stesse.

OBIETTIVI

Per l'area della **Cantina Sociale** si prevede la rifunzionalizzazione della destinazione d'uso esistente verso la residenza ed attività connesse alla commercializzazione, mostra - mercato, *direzionalità,* ricettività e ristorazione.

Gli obiettivi di PRPC sono:

- L'intervento dovrà prevedere la demolizione e ricostruzione di tutti i fabbricati, seguendo i seguenti criteri oltre alle norme della zona "B1";
- La viabilità d'accesso dovrà attestarsi sulla strada trasversale alla via Aquileia;
- I parcheggi ed il verde, dovranno attestarsi su via Aquileia;
- La tipologia edilizia dovrà essere in linea, anche per più corpi staccati, ed orientata ortogonalmente alla citata viabilità d'accesso;
- E' vietata l'edificazione di corpi staccati ad uso autorimessa o di servizio;
- E' onere del piano potenziare la viabilità pubblica d'accesso, per tutta la lunghezza dell'intervento, fino all'ottenimento di un nastro stradale della larghezza di m. 7,00, oltre ai marciapiedi;
- 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;
- Altezza massima degli edifici pari a tre piani compresa l'eventuale mansarda;
- Quota parte commerciale non superiore al 20% della volumetria complessiva.

Per l'Area del **Consorzio Agrario** si prevede la rifunzionalizzazione della destinazione d'uso esistente verso la residenza ed attività connesse alla commercializzazione, mostra - mercato, *direzionalità,* ricettività e ristorazione.

Gli obiettivi di PRPC sono:

- Completare la viabilità di piano, con il collegamento fino su via Trieste;
- 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;
- Dovrà essere obbligatoriamente prevista la fascia di verde pubblico attrezzato individuata nel Piano struttura dell'AUC, da cedersi all'amministrazione

comunale, della larghezza di m. 20, disposta lungo via Risorgimento, con funzioni di collegamento *ciclo*-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;

- 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;
- Sono vietati corpi staccati ad uso autorimessa o servizi;
- Sarà onere del piano, laddove non ancora realizzati, prevedere marciapiedi, illuminazione pubblica ed eventuali altri sottoservizi, lungo via Aquileia e via Trieste.

STRATEGIE

Per entrambe le aree, le strategie indicate per raggiungere gli obiettivi sono quelle legate all'obbligatorietà della predisposizione di un Piano Particolareggiato preventivo di iniziativa privata.

INVARIANTI

Per entrambe le aree, si assumono, quali elementi invarianti, quelli relativi alla previsione degli standard di verde, viabilità e parcheggi nonché la loro localizzazione.
Per la Cantina Sociale, l'indice territoriale sarà di 2,00 m3 / m2.
Per il Consorzio Agrario, l'indice territoriale di 3,00 m3 / m2.
Per la Cantina Sociale si potrà prevedere una quota-parte commerciale non superiore al 20% della volumetria complessiva e comunque con superficie di vendita inferiore a mq 400.
Per il Consorzio Agrario si potranno prevedere soltanto funzioni commerciali con superficie di vendita inferiori a mq *1.500*.

1.1.6. DELLE CASERMETTE

OBIETTIVI

Per l'Area delle **Casermette** di via Garibaldi, si prevede la rifunzionalizzazione della destinazione d'uso esistente verso la residenza *e servizi pubblici e privati*.

STRATEGIE

Incentivazione all'intervento mediante indice di fabbricabilità elevato.

INVARIANTI

Volumetria *fondiaria* di 3,50 m3 / m2 .

Previsione di verde, viabilità interna e parcheggi privati.

1.1.7. DEL MOLINO VARIOLA

OBIETTIVI

Per l'Area dei **Molini Variola** si prevede la rifunzionalizzazione della destinazione d'uso esistente verso la residenza, al commercio ed attività connesse.

Gli obiettivi sono:

- dovrà essere garantita lungo il corso d'acqua la percorribilità pedonale pubblica, articolata attraverso aree verdi attrezzate, spazi ricreativi e punti di sosta;
- 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;
- la strada di distribuzione all'ambito dovrà garantire l'accessibilità ai retrostanti terreni di proprietà delle Ferrovie;
- 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;
- la suddetta viabilità dovrà essere a doppio senso di marcia ed avere una sezione complessiva di 9 metri compresi marciapiedi.

STRATEGIE

Per entrambe le aree, le strategie indicate per raggiungere gli obiettivi sono quelle legate all'obbligatorietà della predisposizione di un Piano Particolareggiato preventivo.

INVARIANTI

Per entrambe le aree, si assumono, quali elementi invarianti, quelli relativi alla previsione degli standard di verde, viabilità e parcheggi nonché la loro localizzazione.
Volumetria territoriale di 3,00 m3 / m2 .

1.2 AREA CENTRALE DI STRASSOLDO

OBIETTIVI

L'obiettivo primario del Centro Storico di Strassoldo 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.

Dovrà pertanto essere approfondita, come per l'AUC, la fase d'analisi. Tale approfondimento permetterà:

- la verifica del piano particolareggiato vigente con le nuove previsioni del PRGC modificandone eventualmente la perimetrazione;
- la verifica dell'area destinata a zona di pre-parco.;
- la verifica di congruenza dell'attuale Piano Particolareggiato.

STRATEGIE

Il Piano Attuativo definirà le aree e gli edifici da conservare, trasformate, 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" e dei seguenti criteri:

- Per la categoria A1 sono ammessi unicamente interventi di restauro e restauro filologico.
- 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.

  Nella progettazione del P.R.P.C. potranno essere individuati gli immobili ove rendere possibili ampliamenti, per motivi funzionali.
- 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 L.R. *19/2009*. 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 o ampliamento, con il fine di assicurare il permanere delle

specificità del sistema dei fronti strada e degli spazi inedificati che qualificano l’impianto urbano di questo nucleo antico.

- Per la categoria A7, individuate nelle tavole di zonizzazione come "Pre - Parco", non potrà essere prevista alcuna edificazione, onde garantire una visuale libera del complesso monumentale a chi proviene da Aiello.

INVARIANTI

E' vietata la ristrutturazione urbanistica.

La previsione dell'area di preparco.

All'interno delle zone è obbligatorio costruire secondo le indicazioni del quaderno degli interventi all'interno delle zone A.

La volumetria massima ammissibile è di 3,00 m3/m2.

Vincoli di facciata dove esistenti.

Criteri per l'individuazione delle zone da A1 ad A7.

1.3 ALTRI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E VILLE CON PARCO

1.3.1. CASE RURALI SPARSE DA TUTELARE

OBIETTIVI STRUTTURALI

Gli obiettivi strutturali si riferiscono alla salvaguardia architettonica – ambientale del patrimonio edilizio storico, che contraddistingue queste realtà prevalentemente isolate, facenti parte della cultura del passato.

STRATEGIE

Per ottenere l'effetto desiderato, gli immobili sono stati individuati in Zonizzazione, con una specifica campitura, al fine di garantire interventi volti alla conservazione ed al ripristino dei valori documentali.

INVARIANTI

E' la salvaguardia di queste architetture che costituiscono il patrimonio edilizio storico degli edifici rurali. La classificazione in Zonizzazione può essere rivista a fronte di una documentazione storica/architettonica specifica che dimostri l'effettivo valore dell'immobile e le eventuali pertinenze da tutelare.

1.3.2. VILLE CON PARCO

OBIETTIVI

Nell'ambito comunale, oltre all'area urbana centrale del capoluogo e di Strassoldo, emergono anche alcuni elementi puntuali degni di essere salvaguardati. Essi sono la vecchia centrale Enel di Muscoli, la villa Albini (al Trovatore) di Scodovacca, una vecchia villa rurale in Scodovacca e gli ambiti, con i relativi edifici, riconosciuti come “Ville con parco”. L'obiettivo comune per queste emergenze è dato dalla volontà della loro salvaguardia e recupero.

STRATEGIE

Per ottenere l'effetto desiderato, le realtà citate saranno individuate in zona A2 o in zona “Villa con parco” soggette a conservazione tipologica.

INVARIANTI

Come elementi invarianti si identificano, oltre al mantenimento degli edifici esistenti, anche il mantenimento del parco di villa al trovatore in Scodovacca.

All'interno delle zone A è obbligatorio costruire secondo le indicazioni del relativo quaderno degli interventi.

All’interno degli ambiti riconosciuti in “Villa con parco” devono essere mantenuti gli edifici esistenti e i relativi parchi.

1.4 *(SOPPRESSO).*

1.5 AREE DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA (AMBITI 1 – 2 – 3 – *4*)

OBIETTIVI

Il Piano individua nel contesto del sistema insediativo urbano tre Ambiti strategici, quanto agli obiettivi di riqualificazione del nuovo asse di accesso al centro da Ovest, lungo via Caiù (ambito 2 ex S. Gobain), alle finalità di ricucitura del tessuto urbano e di potenziamento dei servizi ricreativi e sportivi nel centro città (ambito 1 ex Caserma Monte Pasubio) e ai presupposti di riorganizzazione e riqualificazione urbana della frazione di Scodovacca (ambito 3). Gli ambiti *1,* 2*,* 3 *e 4* sono *Aree di trasformazione strategica.*

STRATEGIE

- predisposizione di apposite schede normative allegate al Piano per il riassetto fisico e funzionale degli ambiti in questione;
- garantire con l'obbligo di un piano attuativo *e/o* convenzione da stipularsi con il Comune *l'attuazione di previsioni strategiche di iniziativa privata. Il piano attuativo e/o la convenzione non sono obbligatori per attuazione da parte del Comune o di enti pubblici o di istituzioni riconosciute*;
- possibilità di trasferimento delle previsioni dal piano struttura nel piano operativo anche per fasi o parti.

Per l'ambito 2 ex Saint Gobain, inoltre, valgono anche le seguenti strategie:

- riconvertire e riqualificare un'area produttiva non più in uso, mediante strutture edilizie destinate a servizi, ad attrezzature collettive, a funzioni residenziali, direzionali, alberghiere e commerciali di media struttura non superiore a mq 400 di s. v.;
- preliminarmente all'adozione della variante al piano operativo, dimostrare la compatibilità tra gli effetti derivanti dalle destinazioni d'uso e l'esercizio della nuova viabilità regionale alternativa alla S.R. 352, acquisendo dalla struttura regionale competente il parere previsto dalle vigenti disposizioni in materia;
- integrare le strutture edilizie con un'area parco da collocare in adiacenza al fiume Ausa;
- prevedere percorsi pedonali e ciclabili lungo la sponda fluviale;
- attrezzare un'area per attività scolastiche (min. mq 5000) da trasferire al Comune, in prossimità del limite est dell'ambito.

Le aree di trasformazione strategica del Piano struttura non aventi già riscontro nel piano operativo (zonizzazione e norme di attuazione) possono essere riportate nel

piano operativo come Ambiti di progettazione unitaria - Aree progetto e/o come zone e altre categorie urbanistiche già tipizzate dal PRGC o dal PURG stesso.

INVARIANTI

Come elemento invariante deve essere considerato il rapporto di riqualificazione di questi ambiti strategici a vantaggio del contesto ambientale in cui sono collocati, per cui devono essere mantenute le finalità dell'interesse pubblico, per uno sviluppo coerente e sostenibile a vantaggio della struttura urbana centrale.

Le invarianti progettuali fissate per questi ambiti sono:

- la creazione di nuove aree a supporto del sistema *territoriale*;
- la salvaguardia degli elementi ambientali esistenti.

Per gli ambiti 1 ex caserma Monte Pasubio, 2 ex Saint Gobain, *e 3 Scodovacca* inoltre, valgono anche le seguenti invarianti:

Ambito 1

- cubatura residenziale non superiore al 50% della volumetria totale;
- funzione del Parco urbano come elemento di qualificazione insediativa e di connessione con il Verde della limitrofa zona a servizi.

Ambito 2

- - edificabilità non superiore a mc/ha 12.000;
- - altezza degli edifici: gradualità decrescente verso il fiume Ausa. Su via Caiù, altezza massima pari a piani 4;
- - accesso da via Caiù, in posizione non antistante l'attuale opificio;
- - valorizzazione, previa opportuna valutazione, degli elementi storici di maggior interesse dei manufatti produttivi presenti, nonché della esistente banchina per l'ormeggio dei natanti;
- - obbligo di previsione di fasce verdi di rispetto lungo tutti i lati del perimetro dell'ambito, ad eccezione del fronte su via Caiù;
- - effettivo utilizzo dell'ambito solo successivamente al completamento delle opere, dall'innesto a nord di Strassoldo a quello nel comune di Terzo d'Aquileia, della variante stradale alla S.R. 352.

Ambito 3

- *rispetto dello spazio pubblico (piazza) previsto a nord ovest in prossimità della chiesa, mediante verde di protezione;*
- *rispetto degli edifici esistenti di importanza storico/architettonica (villa a sud est e chiesa a nord ovest) e degli assi prospettici esistenti (ingresso della villa a est), mediante verde di protezione;*
- *varietà di destinazioni d'uso;*

- *altezza massima di 3 piani;*
- *accessibilità dalla strada regionale ex provinciale 68 (del Fossalon).*

Per Ambito 4 vale il punto 1.8.

1.6 AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (B) ESTERNI ALL'AUC E AL CS

OBIETTIVI

Favorire il completamento del tessuto residenziale esistente evitando dispersioni.

STRATEGIE

- Individuazione delle zone secondo quanto stabilito dal D.P.G.R. 0126/Pres del 20 aprile 1995;
- completamento del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, soddisfacimento di una quota del fabbisogno abitativo;
- riconversione degli edifici con attività improprie;
- saturazione degli spazi interni o contigui ai lotti edificati qualora siano privi di rilevante valenza ambientale.

INVARIANTI

- esclusioni di destinazioni d'uso incompatibili con la zona che è di tipo residenziale.
- l'accesso alle aree dovrà avvenire da viabilità secondaria o declassata;
- le zone lungo la SS 352, potranno essere riclassificate solo ad avvenuto declassamento della SS 352 ed all'effettiva realizzazione della variante prevista ad ovest dello scalo ferroviario.

1.7 AMBITI DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (C)

OBIETTIVI

Reperire *eventuali* nuove aree da destinarsi all'espansione edilizia, da definirsi quali Zone Omogenee "C" compatibilmente con la quantificazione del fabbisogno residenziale di domanda di edilizia abitativa.

STRATEGIE

- individuazione delle zone che per localizzazione (in continuità con le aree residenziali esistenti, di facile accesso, dotate almeno perimetralmente delle reti di urbanizzazione, di non rilevanti valori ambientali) risultino ottimali quali aree di espansione;
- garantire con l'obbligo di un piano attuativo e la successiva convenzione da stipularsi con il Comune per una razionale urbanizzazione e la costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie in un insediamento civile;
- possibilità di spostamento di quelle aree di espansione, già individuate nel piano operativo, per le quali, dopo almeno un quinquennio dalla loro individuazione, non siano ancora stati ancora presentati i progetti urbanistici di P.R.PC. e per le quali si manifesti l'indisponibilità dei privati ad attuarla nel rispetto della capacità insediativa teorica prevista e della necessità di soddisfacimento della quota del fabbisogno abitativo. Tale opportunità é perseguibile anche su richiesta dei proprietari qualora non interessati alla realizzazione della zona.

Le loro dimensioni e posizione, oltre al ridotto indice di fabbricabilità contemplato, favoriranno un'edilizia rada, improntata al fabbricato unifamiliare unito a schiere e piccole palazzine, di altezza ridotta e buoni spazi scoperti di pertinenza.

Nelle frazioni di Muscoli e Strassoldo non vengono individuate nuove aree di espansione, in quanto a Muscoli si è *realizzata* una nuova lottizzazione, mentre Strassoldo viene dotata delle necessarie potenzialità edificatorie con aree in Zona B ed ulteriori previsioni non apparirebbero giustificate.

INVARIANTI

Si assumono i seguenti elementi invarianti:

- la salvaguardia degli elementi ambientali esistenti;
- gli elementi strutturali presenti sul territorio quali standard, viabilità ecc.;
- la posizione non deve costituire un polo a se e non deve favorire rendite di posizione delle aree intermedie.

1.8 AMBITO 4 - RESIDENZIALE E PER SERVIZI A SUD DI VIA CAIU'

OBIETTIVI

Il Piano Struttura individua nel contesto del sistema insediativo un ulteriore Ambito strategico lungo via Caiù (Ambito 4), con finalità di ricucitura del tessuto urbano e di potenziamento dei servizi, in modo da evitare il fenomeno della dispersione urbanistica che, se non correttamente pianificata, potrebbe essere determinata dalla nuova viabilità regionale.

Per questo motivo, per ridurre l'interferenza tra habitat e insediamento antropico, si dovrà necessariamente costruire un modello ecologico di sviluppo urbano.

STRATEGIE

Tale ambito sulla Zonizzazione di Piano è attualmente individuato, nella quasi totalità, come area di riserva in Zona E 6/1.

Il suo riconoscimento sulla Zonizzazione, come Ambito di progettazione unitaria, può coprire l'intera superficie riportata sul Piano Struttura, ovvero anche solo una porzione, mantenendo comunque vincolanti le seguenti funzioni, in rapporto alla localizzazione rispetto alla viabilità di grande comunicazione che l'interessa:

- funzione residenziale e commerciale, in adiacenza e in continuità con il tessuto insediativo esistente, posta a est della succitata viabilità, rinforzando le funzioni centrali di via Caiù;
- funzioni di interesse pubblico, quali attività per lo sport e il tempo libero ed attività alberghiera posta a ovest della richiamata viabilità, ricercando una ricucitura urbanistica sulla cerniera di snodo con l'ambito nautico e naturalistico dell'Ausa.

L'attivazione, sul piano operativo attraverso una Variante, di questo ambito sarà consentita, *anche per parti o per fasi,* qualora venga presentato un progetto edilizio urbanistico che dimostri l'assunzione delle strategie sopra indicate.

Stanti une superfice e un potenziale costruttivo notevoli, e stante la presenza a Cervignano di diverse aree edificate, anche di dimensione consistente, dismesse o sottoutilizzate, principio generale del piano è di gestire le espansioni, e privilegiare, in generale, il recupero e la riqualificazione dell'esistente. Ne consegue l'opportunità che il Comune gestisca direttamente la formazione della variante per trasferimento della previsione nel piano operativo, studiando e individuando direttamente i contenuti della variante, i rapporti interni e con il contesto territoriale, le fasi e le condizioni di attuazione, tenutosi conto che la priorità è valutata essere il recupero e la

riqualificazione delle aree e delle opere del territorio comunale esistenti dismesse, sottoutilizzate e/o degradate.

L'adozione della variante al piano operativo è altresì subordinata alla dimostrazione di compatibilità tra gli effetti derivanti dalle destinazioni d'uso in previsione e l'esercizio della nuova viabilità regionale alternativa alla S.R. 352, acquisendo dalla struttura regionale competente il parere previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

INVARIANTI

L'apposita Variante al PRGC che introdurrà nel piano operativo tale Ambito, si dovrà attenere ai seguenti obiettivi funzionali, coerenti con quelli precedentemente indicati, e tetti parametrici :

Funzioni consentite:

a. residenza e servizi di supporto;
b. commercio al dettaglio e all'ingrosso;
c. direzionale;
d. attrezzature ricettive alberghiere;
e. attrezzature sportive e ricreative.

Sono ammesse ulteriori funzioni compatibili con il Sistema insediativo residenziale e servizi.

Tetti parametrici per funzioni a):

IT max 10.000 mc /Ha (per l'area interessata da residenza e servizi di supporto, posta a est della Variante esterna alla S.S. 352);

H max 12,50 m;

Parcheggi residenziali: 3mq/abitante.

Tetti parametrici per funzioni b) e c):

RC max 50 % (per l'area interessata da commercio e direzionale, posta a est della Variante esterna alla S.S. 352 e fronteggiante Via Caiù);

H max 12,50 m;

Parcheggi commerciali come da D.P.G.R. 126/Pres/95.

Tetti parametrici per funzioni d) ed e):

RC max 50 % (per l'area interessata da attrezzature ricettive e sportive, posta a ovest della Variante esterna alla S.S. 352. La finalità di interesse pubblico comporta nell'area un utilizzo prevalente da parte della funzione e));

H max 12,50 m;

Parcheggi di servizio come da D.P.G.R. 126/Pres/95.

L’effettivo utilizzo dell’ambito potrà avvenire solo successivamente al completamento delle opere, dall’innesto a nord di Strassoldo a quello nel comune di Terzo d’Aquileia, della variante stradale alla S.R. 352.

All’Ambito si accede da via Caiù.

1.9 AMBITI MISTI

OBIETTIVI

Il Piano struttura individua zona mista (zona O) con finalità di uso o riuso di aree dotate di urbanizzazioni, interne o contigue al sistema insediativo, inutilizzate, sottoutilizzate o degradate e dotate di adeguata accessibilità.

Destinazione della zona prevalentemente a residenza.

STRATEGIE

Previsione di una pluralità di destinazioni d'uso, mantenendosi prevalente la residenza.

Assicurazione della compatibilità tra destinazioni d'uso diverse e con l'intorno, diretta del PRGC o mediante delega a PRPC.

Previsione di indicazioni per la qualità ambientale.

Attuazione di zone di dimensione o impatto significativi mediante PRPC.

Insediamento misto indicato potenziale nella carta di piano struttura è trasferibile nella zonizzazione a condizione che:

a) *l'incidenza sulla capacità insediativa teorica residenziale non superi lo 0,5 per cento della capacità insediativa teorica residenziale del PRGC vigente al momento del trasferimento.*
   Il trasferimento deve comunque corrispondere a un fabbisogno abitativo.
b) *siano adottate misure per evitare conflitto tra destinazioni d'uso residenziali e destinazioni d'uso industriali e artigianali.*

Il trasferimento di Insediamento misto indicato potenziale dal piano struttura nella zonizzazione può essere attuato mediante variante del PRGC, che può essere compiuta anche da piano attuativo se sono rispettate le condizioni di legge.

INVARIANTI

Assicurazione di compatibilità territoriale.

Per zone di dimensione o impatto significativi: attuazione mediante PRPC.

2. AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI-DIREZIONALI

2.1 NUOVE AREE COMMERCIALI (H2 – HC)

Gli ambiti commerciali degni di rilievo possono essere così individuati:

- zona HC di via Monfalcone;
- zona H2 ad ovest sulla SS 14, in via Venezia;
- zona H2 a nord sulla SS 352, in via Carnia;
- zone H2 a sud sulla SS 352, in via Aquileia / via Pradati;
- zone H2 a Strassoldo, in via *Cisis*.

OBIETTIVI

Gli obiettivi di piano sono di riconfermare tutte le aree commerciali d'interesse comunale in vigore.

STRATEGIE

Salvaguardia degli assetti esistenti e predisposizione dei P.R.P.C. dove non ancora realizzati.

INVARIANTI

Per quanto riguarda l'area su via Aquileia e Pradati *saranno promossi l'unificazione e/o il miglioramento degli accessi delle aree commerciali esistenti*.

Per tutte le aree non saranno ammessi altri accessi sulle strade oltre a quelli esistenti o previsti e dovranno essere salvaguardati gli elementi ambientali.

Per quanto riguarda la zona HC, dovranno considerarsi come elementi invarianti la strada strutturale di accesso e di uscita su via Monfalcone e via Grado, 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.

La superficie di vendita delle tipologie commerciali ammissibili per ognuna delle zone H2 previste dal Piano dovrà essere complessivamente inferiore a mq.2.500.

2.2 AREE COMMERCIALI ESISTENTI (H3)

OBIETTIVI

Trattasi di aree commerciali in gran parte sparse nel territorio comunale. L'obiettivo è il loro controllo in termini di compatibilità per quanto riguarda la questione viabile ed ambientale.

STRATEGIE

Controllo sulle tipologie e flussi di traffico.

INVARIANTI

La modifica dell'uso potrà essere solo tesa alla residenza o del recupero del territorio.

3. AMBITI PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI

3.1 AMBITI INDUSTRIALI D'INTERESSE REGIONALE (D1 – D1/S)

OBIETTIVI

Gli obiettivi di piano per queste aree si possono così sintetizzare:

- recepimento della zona D1 di via Caiù con destinazione industriale;
- recepimento della zona D1, denominata D1/S, compresa tra il canale Banduzzi ed il fiume Ausa con destinazione a parco tecnologico e la possibilità di interventi, anche edilizi, volti a favorire la valorizzazione ambientale e l'effettiva creazione del parco tecnologico.

STRATEGIE

Le strategie individuate sono quelle della formazione, per entrambe le aree, di un piano infraregionale di iniziativa consortile nonché la creazione di una nuova viabilità di collegamento tra la via Caiù e la SS 14 *e/o la strada regionale 352 variante (circonvallazione ovest)*.

La zona D1 denominata D1/S è potenziale, ed è trasferibile nel piano operativo al verificarsi di condizioni determinate.

Le condizioni per il trasferimento delle previsioni di zona D1/S nel piano operativo sono:

a) rimozione o riduzione a un livello compatibile delle cause di pericolosità idraulica dell'area e sua riclassificazione nel piano per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR);
b) previsione di elementi di valorizzazione ambientale;
c) dimostrata possibile accessibilità dei mezzi pesanti da strada statale 14 e/o da strada regionale 352 variante (circonvallazione ovest) senza attraversamento dei centri abitati.

INVARIANTI

Come elementi invarianti vengono individuati l'obbligo di procedere per fasi all'attuazione del piano infraregionale relativo alle aree attestate su via Cajù in relazione alla concreta realizzazione della nuova viabilità di collegamento con la S.S. 14 e quello della previsione di Parco Tecnologico con conservazione e valorizzazione ambientale per l'area compresa tra il canale Banduzzi ed il fiume Ausa.

La salvaguardia degli elementi ambientali esistenti; L'accessibilità ai lotti.

Limitazione delle destinazioni d'uso a quanto funzionale a parco tecnologico. Intesa con il consorzio industriale.

3.2 AMBITI INDUSTRIALI D'INTERESSE COMUNALE (D2) SULLA S.R. 352 E SULLA S.S. 14.

OBIETTIVI

Gli ambiti industriali di interesse comunale degni di rilievo possono essere così individuati:

- zona D2 a nord sulla SS 352, in via Cisis.
- zona D2 sulla S.S. 14, in prossimità del confine con Bagnaria Arsa.

Gli obiettivi di piano sono di riconfermare tutte le aree industriali di scala comunale in vigore, nonché di riconoscere quelle di nuova previsione, che non contrastino con le aree residenziali o ambientali circostanti.

STRATEGIE

Salvaguardia degli assetti esistenti e predisposizione dei PRPC dove non ancora realizzati.

INVARIANTI

Non saranno ammessi altri accessi sulle strade oltre a quelli esistenti o previsti. La salvaguardia degli elementi ambientali esistenti;

3.3 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI (D3)

OBIETTIVI

Trattasi di aree produttive in gran parte sparse nel territorio comunale. L'obiettivo è il loro controllo in termini di compatibilità e la riclassificazione in aree compatibili con l'intorno.

Riconoscimento e valorizzazione dell'attività di servizio alla nautica già esistente in riva sinistra del fiume Ausa.

STRATEGIE

Controllo sulle tipologie di produzione e sulle emissioni con la previsione di riclassificazione sulla base degli esiti della verifica di compatibilità di cui alla circolare regionale 3/90.

Precisazioni per funzioni connesse alla nautica nella zona D3 compresa tra il fiume Ausa e via Caiù.

INVARIANTI

Divieto di previsione di attività non compatibile.

Rispetto dei valori e dei limiti della tab. 1 allegata alle N.T.A.

3.4 AMBITO INSEDIATIVO "ROSSATO" *(CERVIGNANO SUD EST).*

OBIETTIVI

Trattasi di area complessa, suddivisa in 3 principali zone: industriale (D2*), commerciale (H2*) e residenziale (C*), da assoggettare a P.R.P.C. nella sua interezza.

STRATEGIE

Controllo preventivo sulle tipologie di attività industriali insediabili a mezzo di apposita commissione nominata dalla G.M.

Salvaguardia delle valenze ambientali ("Roggia Fredda" e "Fossa Vecchia").

INVARIANTI

Dovrà essere garantito:

1. l'accessibilità all'ambito dalla SS14, con tipologia adeguata (es. rotatoria a raso o canalizzazione a 3 corsie) e nel rispetto del parere dell'A.N.A.S;
2. le strade dorsali di collegamento reciproco tra la via Monfalcone, la S.S. 14 e la strada di P.R.G.C. parallela alla sede ferroviaria;
3. l'innesto tra la strada dorsale di piano e la via Monfalcone sarà regolato attraverso opportuna segnaletica verticale, finalizzata a consentire l'esclusiva circolazione del traffico leggero.

Restano salve la possibilità di cui al paragrafo 1.9.

3.5 AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO (NUOVA ZONA D)

OBIETTIVI

Individuazione di una nuova zona dedicata allo sviluppo economico/produttivo collocata in posizione strategica rispetto allo scalo intermodale.

Gli obiettivi strutturali per la nuova zona D sono:

- la correlazione funzionale con la contigua area intermodale ampliando l'offerta di servizi a carattere logistico e retroportuale, inquadrando i nuovi interventi in una politica di integrazione delle scelte infrastrutturali della pianificazione regionale di settore. Il perseguimento di tale obiettivo resta in ogni caso subordinato all'osservanza dell'art. 11, comma 5, delle Norme tecniche di attuazione del Piano regionale delle Infrastrutture di trasporto, della Mobilità delle merci e della Logistica;
- la ricollocazione di tutte le attività produttive sparse sul territorio entro questa zona;
- la ricerca dell'integrazione paesaggistica, della mitigazione ambientale, della tutela e della qualità delle aree marginali, sul lato occidentale, in rapporto alla vicinanza al corso d'acqua.

La variante al piano operativo è subordinata:

- alla dimostrazione di compatibilità tra gli effetti derivanti dalle destinazioni d'uso in previsione e l'esercizio della nuova viabilità regionale alternativa alla S.R. 352, acquisendo dalla struttura regionale competente il parere previsto dalle vigenti disposizioni in materia;
- alla soluzione dei problemi inerenti lo sgrondo delle acque meteoriche nella rete idrografica esistente, come evidenziati nel parere geologico n. 47240 del 30.07.2010.

STRATEGIE

Tale ambito sulla Zonizzazione di Piano è attualmente individuato Zone E6.

L'ambito si propone il soddisfacimento di un fabbisogno comunale e sovracomunale, da comprovare nella sua entità in premessa all'adozione della variante sul piano operativo, compatibilmente con le esigenze di sviluppo equilibrato degli insediamenti, di salvaguardia delle risorse naturali e di tutela dei beni paesaggistici.

INVARIANTI

Al fine di mitigare gli impatti derivanti dalla realizzazione di tale zona, dovrà essere prescritto nella normativa di Piano l'obbligo dell'esecuzione di una adeguata fascia a verde da porre tra il fiume Taglio e le future attività da insediare.

Il riconoscimento sul piano operativo, in termini dimensionali non potrà eccedere i 30 ha salva difforme e motivata determinazione. Le funzioni ammesse dovranno differenziarsi da quelle degli agglomerati industriali di interesse regionale e dei loro raggi di influenza.

L'effettivo utilizzo della zona potrà avvenire solo successivamente al completamento delle opere, dall'innesto a nord di Strassoldo sino alla rotatoria su via Caiù, della variante stradale alla S.R. 352.

4. AMBITI PER INFRASTRUTTURE

4.1 AMBITO INTERMODALE "SCALO-INTERPORTO"

OBIETTIVI

Come obiettivo di piano si può assumere la volontà di confermare le previsioni degli strumenti di pianificazione in vigore e di definire una normativa generale di riferimento.

STRATEGIE

Controllo a mezzo Piano Particolareggiato.

Per quanto riguarda lo scalo ferroviario é previsto il mantenimento dell'attuale zonizzazione, adeguandola alla variante 3 al PP dello scalo per quanto riguarda la perimetrazione delle aree.

Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato dell'Interporto, lo stesso sarà attuato in due fasi, delle quali la prima è già in atto e la *seconda* potrà decollare solamente ad avvenuta realizzazione della variante alla S.S. 352, almeno per il tratto compreso tra lo svincolo autostradale e l'innesto con la S.S. 14.

INVARIANTI

Obbligo di procedere per fasi all'attuazione del P.R.P.C. relativo alle aree dell'interporto.

4.2 AMBITO PER ATTREZZATURE PORTUALI

OBIETTIVI

L'obiettivo di piano è di favorire gli insediamenti della nautica da diporto.

Essi sono:

- realizzazione *di un sistema nautico composto da* attracchi singoli in legno, disposti in linea lungo le due sponde del fiume in territorio urbano e vecchio porto, adiacente al ponte in ferro, per le imbarcazioni destinate a servizi di trasporto turistico e gruppi;
- urbanizzazioni primarie, reti tecnologiche e parcheggi;
- miglioramento paesaggistico-ambientale dell'intero territorio interessato;
- sistemazione delle sponde del fiume in territorio urbano, ivi compresa l'area dell'antico porto, e realizzazione *di* ormeggi lungo il fiume;
- accessibilità pedonale e ciclabile tra il Centro di Cervignano *e* aree di verde attrezzato lungo il fiume.

STRATEGIE

Ammissione di approdi e posti barca, servizi per la nautica, servizi e attrezzature collettive per la nautica e verde, parcheggio.

Divieto di edifici.

Fissazione di criteri antinquinamento e per qualità delle opere.

INVARIANTI

La dimensione *prevista dal piano struttura* non potrà essere aumentata.

5. AMBITI DEI GRANDI SERVIZI

5.1 STAZIONE FERROVIARIA, STAZIONE AUTOLINEE, CASERMA VV.F., CENTRO SCOLASTICO, PARCHEGGI D'INTERSCAMBIO

OBIETTIVI

Verificare se gli standard esistenti sono sufficienti per la dimensione demografica assunta e riverificare la situazione in caso d'aumento consistente, maggiore al 10%, dell'insediabilità di piano.

STRATEGIE

Manutenzione ordinaria e straordinaria degli standard esistenti e loro ridimensionamento in caso di necessità.

INVARIANTI

Non vengono assunti vincoli di sorte trattandosi di servizi pubblici.

5.2 SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE DI SCALA COMUNALE

OBIETTIVI

Verificare se gli standard esistenti sono sufficienti per la dimensione demografica assunta e riverificare la situazione in caso d'aumento consistente, maggiore al 10%, dell'insediabilità di piano.

STRATEGIE

Manutenzione ordinaria e straordinaria degli standard esistenti e loro ridimensionamento in caso di necessità.

INVARIANTI

Non sono assunti vincoli di sorte trattandosi di servizi pubblici.

6. SISTEMA RELAZIONALE

6.1 (VARIANTE ALLE SS.SS. 352 e 14)

OBIETTIVI

L'obiettivo é quello di realizzare la nuova viabilità o di ristrutturare quella esistente in assonanza alle previsioni del *Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica* o delle necessità comunali qualora trattasi di viabilità di interesse comunale.

STRATEGIE

La strategia assunta è quella di mantenere nel piano operativo soltanto le tratte della viabilità alla SS 352 e 14 interessate dal protocollo d'intesa sottoscritto con la regione e subordinare il trasferimento delle altre previsioni, dal piano struttura al piano operativo, in presenza di un progetto definitivo e della possibilità reale di finanziamento dell'opera.

Realizzazione di una strada di interesse comunale purché non confligga con la successiva tratta regionale. La variante dovrà farsi carico di una relazione atta a verificare la compatibilità con gli elementi naturali presenti.

INVARIANTI

In considerazione che trattasi di opere pubbliche soggette a controllo dell'ente pubblico non si assume alcun elemento invariante.

6.2 VARIANTE ALLA S.S. 351

OBIETTIVI

L'obiettivo é quello di realizzare la nuova viabilità o di ristrutturare l'esistente in assonanza alle previsioni del Piano Regionale della Viabilità.

STRATEGIE

La strategia assunta è quella di subordinare il trasferimento delle previsioni, dal piano struttura al piano operativo, in presenza di un progetto definitivo e della possibilità reale di finanziamento dell'opera.

INVARIANTI

In considerazione che trattasi di opere pubbliche soggette a controllo dell'ente pubblico non si assume alcun elemento invariante.

6.3 CONNESSIONE INTERNA EST - OVEST

OBIETTIVI

Realizzazione della connessione interna, parallelamente alla linea ferroviaria Trieste-Venezia che, passando all'interno dell'area ferroviaria permette di collegare l'area commerciale/artigianale di via Ramazzotti, località Scodovacca, con la via Stazione e quindi il centro cittadino.

STRATEGIE

La strategia assunta è quella di subordinare le previsioni del piano operativo, alla presenza di un progetto definitivo e della possibilità reale di finanziamento dell'opera.

INVARIANTI

In considerazione che si tratta di opere pubbliche soggette a controllo dell'ente pubblico non si assume alcun elemento invariante.

7. AMBITI D'INTERESSE AGRICOLO ED AGRICOLO-PAESAGGISTICO

OBIETTIVI

L'obiettivo di piano é quello di individuare correttamente le zone agricole in base alla loro effettiva propensione applicando una norma adeguata e suddividendole, conformemente alle indicazioni del PURG in:

- zone agricole di interesse agricolo paesaggistico E4;
- zone di preminente interesse agricolo E5;
- zone di interesse agricolo E6.

Un'ulteriore obiettivo riguarda la possibilità, anche da parte dei soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale, di trasformare in abitazioni gli edifici rurali esistenti e non più utilizzati ai fini agricoli.

STRATEGIE

La corretta classificazione delle zone agricole può avvenire solo a seguito di un'analisi approfondita del territorio agricolo. Questa analisi dovrà contenere le valutazioni sui seguenti elementi:

- Terreni riordinati di antico impianto;
- Terreni riordinati di recente impianto;
- Sistemi di irrigazione fissi;
- Vigneti;
- Seminativo Intensivo;
- Frutteti;
- Pioppeti;
- Coltivazioni Florovivaistiche;
- Allevamenti di Bovini;
- Allevamenti Ittici;
- Seminativo misto, piccole colture orticole.

Coerentemente con i risultati d'analisi sono individuate le varie zone omogenee. Per quanto riguarda la possibilità di recupero dei fabbricati esistenti essa non potrà prescindere da un'accurata analisi delle condizioni dei fabbricati e della disponibilità effettiva di opere di urbanizzazione primaria. Tale fase potrà essere portata a termine con una successiva variante al Piano.

Viene, inoltre, previsto un "Quaderno degli interventi all'interno delle Zone Agricole", contenente prescrizioni vincolanti alle quali è necessario riferirsi per ogni attività interessante tali ambiti.

INVARIANTI

Il rispetto delle prescrizioni contenute nel "Quaderno degli interventi all'interno delle Zone Agricole".

8. AMBITI D'INTERESSE AMBIENTALE

OBIETTIVI

Tutela ambientale dell'ambito "E15" previsto dal PUR in corrispondenza del bosco di Pradiziolo;

Tutela delle zone umide che qualificano i territori a nord e a sud del Capoluogo nonché l'area della "Carlessa";

Tutela delle aree e beni individuati dalla L. 431/85 (Galasso);

Tutela delle aree d'interesse archeologico;

Tutela dell'acero campestre di Villa Chiozza *e di altri alberi classificati monumentali ai sensi di legge.*

Tutela di prati stabili naturali.

STRATEGIE

Manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree.

Il piano dovrà inoltre farsi carico della specificazione dei criteri operativi da assumere nella realizzazione degli interventi necessari per assicurare, agli elementi di pregio suddetti, di poter assolvere le rispettive funzioni.

La norma dovrà precisare gli interventi eventualmente da escludersi, facendosi carico di regolamentare le modalità di presentazione dei progetti concernenti anche gli interventi da realizzarsi nelle aree limitrofe agli elementi naturali tutelati, ancorché ricompresi in eventuali P.R.P.C.

La norma dovrà fornire indicazioni per la tutela delle aree archeologiche individuate.

INVARIANTI

Interventi di carattere edilizio che non siano volti alla tutela e valorizzazione del bene.

9. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OBIETTIVI

Le norme dovranno essere sintetiche ed inequivocabili tanto da evitare interpretazioni soggettive.

STRATEGIE

Dovrà porsi particolare attenzione alla struttura normativa che dovrà trovare momenti di approfondimento per alcune tematiche particolari quali il centro edificato di antico impianto e le zone agricole.

INVARIANTI

Modifiche strutturali al sistema dei quaderni delle norme per le zone A0 e per le zone agricole.

10. DIMENSIONE DEMOGRAFICA

OBIETTIVI

Dalle analisi compiute in sede di variante 79 emerge un dato di fabbisogno abitativo per 16.000 abitanti.

La dimensione demografica deve relazionarsi alla perimetrazione delle aree edificabili ed ai rispettivi indici urbanistici. Quanto detto deve garantire il risultato di ricompattare il centro edificato incentivando il recupero edilizio urbanistico delle aree e dei fabbricati e ciò anche snellendo le procedure burocratiche ed amministrative necessarie al rilascio delle concessioni ad edificare; dovranno inoltre essere definite le direttrici di espansione ed individuate limitate aree di nuova espansione per edificazione.

STRATEGIE

Per l'individuazione delle strategie di piano, relativamente a questo settore, non pare possibile prescindere dai disposti legislativi, che forniscono indicazioni sul calcolo della popolazione e del relativo incremento demografico.

Viene predisposta, preliminarmente, un'apposita individuazione delle aree edificate ed urbanizzate, seguendo le indicazioni del D.P.G.R. 126/95. Conseguentemente, vengono rivisti gli indici volumetrici, rispetto al piano vigente, delle aree residenziali del centro e delle zone di completamento. Tale operazione si presenta necessaria per rendere le previsioni di normativa più attinenti alla realtà.

Succede, infatti, nella quasi totalità dei casi, che le volumetrie previste non possano essere realizzate, in quanto verrebbero superati i limiti di altezza ed il rapporto di copertura contemplati nella norma.

Non reputando opportuno aumentare i rapporti di copertura e le altezze, in quanto porterebbe ad uno stravolgimento dell'abitato, ne consegue che l'unica strada percorribile sia quella della riduzione delle volumetrie, rispetto al piano vigente.

Altro elemento da considerarsi nella formazione del piano è legato allo sviluppo della città. Viene pertanto compiuta un'analisi, finalizzata all'individuazione del nucleo originario dell'abitato ed alla sua evoluzione.

Tale analisi dovrà condurre all'individuazione di un'area A0 all'interno della quale verranno definiti già in sede di PRGC quegli elementi di approfondimento che

permetteranno di operare senza la redazione preventiva di piani particolareggiati. Il Piano prevede, inoltre, il prioritario recupero delle aree urbane e dei fabbricati, che l'incuria degli anni hanno portato a condizioni di inagibilità.

I percorsi delineati conducono, oltre che alla definizione delle direttrici d'espansione, ad una sicura ricompattazione del centro.

Per quanto concerne l'individuazione delle aree di espansione, le stesse sono previste di limitate dimensioni, posizionate prevalentemente in adiacenza ad aree edificate e poste lungo le direttrici di sviluppo individuate sia per il capoluogo, sia per le frazioni.

Esistono, inoltre, delle previsioni di forte edificabilità previste dal piano struttura, le quali, al momento di un'eventuale necessità, potrebbero agevolmente decollare.

INVARIANTI

Come elemento invariante viene considerato l'approccio metodologico usato per il calcolo dell'insediabilità in coerenza ai criteri operativi impartiti dal decreto PGR 126/95.

11. VARIE.

1. *Obiettivi, strategie e invarianti costituiscono riferimento per la valutazione della necessità di direttive per varianti e di riadozione per modifiche in accoglimento di riserve, osservazioni e opposizioni.*
2. *La rappresentazione grafica di elementi nella carta di piano struttura ha valore indicativo.*
3. *Gli elementi rappresentati nella carta di piano struttura sono i principali.*

   Obiettivi, strategie e invarianti valgono anche per elementi secondari ivi descritti ma non rappresentati, o non necessitanti di rappresentazione, o non distinti dai principali o dal contesto territoriale.

   La modifica della zonizzazione verso zone e categorie urbanistiche diverse dalle vigenti può comportare anche modifica della carta del piano struttura anche mediante variante di livello comunale quando la modifica della zonizzazione persegue finalità previste dagli obiettivi e strategie.
4. *Obiettivi, strategie e invarianti sono modificabili con la procedura comportante esame regionale.*
5. *Le modifiche rientranti nei limiti di varianti di livello comunale e le correzioni di errori od omissioni materiali, l'adeguamento ad atti esterni e l'aggiornamento di stato di fatto possono comunque essere attuate senza direttive e senza modifiche della carta di piano struttura.*