

Comune di Cervignano del Friuli

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

Base: variante 88. Aggiornamenti: varianti 89, 90, 91, (92).

(n): Variante non modificante questo elaborato.

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



# **NORME DI ATTUAZIONE.**

## INDICE

<b>TITOLO I - NORME GENERALI</b> .....	5
<b>ART. 1 - SCOPO DELLE NORME - ELABORATI DEL PRGC</b> .....	5
<b>ART. 2 - TERMINOLOGIA URBANISTICA</b> .....	7
<b>ART. 3 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI</b> .....	8
<b>ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE</b> .....	9
<b>TITOLO II - NORME PER LE ZONE</b> .....	11
<b>ART. 5 - ZONIZZAZIONE</b> .....	11
<b>ART. 6 - ZONE ABITATIVE A</b> .....	12
6.1 - ZONA A SOGGETTA A PRPC OBBLIGATORIO .....	13
6.1.1 - PRPC DENOMINATO MESOL .....	14
6.1.2 - PRPC DENOMINATO EX SCUOLA DI VIA ROMA .....	16
6.1.3 - PRPC DENOMINATO AREA URBANA ANTICA DI STRASSOLDO .....	18
6.2 - SOTTOZONA A0, A1, A2 e A7 .....	21
6.2.1 - SOTTOZONA A0 .....	21
6.2.2 - SOTTOZONA A1 .....	24
6.2.3 - SOTTOZONA A2 .....	25
6.2.4 - SOTTOZONA A7 .....	26
<b>ART. 6 BIS - VILLE CON PARCO - B0.1</b> .....	27
<b>ART. 7 - ZONE ABITATIVE DI COMPLETAMENTO - B</b> .....	28
<b>ART. 7 BIS - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO Bc CONVENZIONATA</b> .....	31
<b>ART. 8 - ZONE B1</b> .....	34
8.1 - ZONE SOGGETTE AD IED .....	36
8.2 - ZONE SOGGETTE A PRPC E ZONA DI IED .....	38
8.2.1 - PRPC DENOMINATO CONSORZIO AGRARIO .....	39
8.2.2 - PRPC DENOMINATO MOLINI VARIOLA .....	42
8.2.3 - PRPC DENOMINATO CANTINA SOCIALE .....	45
8.2.4 - ZONA DI CASERMETTE IN VIA GARIBALDI .....	48
<b>ART. 8 BIS - VERDE PRIVATO - VP</b> .....	49
<b>ART. 9 - ZONE ABITATIVE DI ESPANSIONE - C</b> .....	50
<b>ART. 9 BIS - AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA - AREE PROGETTO</b> .....	52
9 BIS.1 - AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA 1 EX CASERMA MONTE PASUBIO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA .....	53
9 BIS.2 - AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA 3 DI RIQUALIFICAZIONE DELLA FRAZIONE DI SCODOVACCA .....	55
<b>ART. 10 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA REGIONALE - D1</b> .....	56
<b>ART. 11 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - D1/S</b> .....	58
<b>ART. 12 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA COMPRESORIALE E COMUNALE - D2</b> .....	60
<b>ART. 13 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI SINGOLE ESISTENTI - D3</b> .....	63
<b>ART. 14 - ZONE DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO - E/4</b> .....	69
<b>ART. 15 - ZONE DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO - E/5</b> .....	71
15.1 - USO AGRICOLO E RESIDENZIALE AGRICOLO: RESIDENZE AGRICOLE ED EDIFICI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRITURISTICA .....	71
15.2 - EDIFICI RELATIVI ALLE STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI (edifici adibiti al ricovero di animali a carattere non industriale, magazzini, annessi rustici, silos <i>eccetera</i> ) .....	72
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 .....	73
15.4 - ALLEVAMENTI INDUSTRIALI IN ZONA AGRICOLA .....	74
15.5 - SERRE .....	76
15.6 - INTERVENTI DI MOVIMENTO TERRA E RIORDINI FONDIARI .....	76
<b>ART. 16 - ZONE DI INTERESSE AGRICOLO - E/6</b> .....	77
16.1 - USO AGRICOLO E RESIDENZIALE AGRICOLO: RESIDENZE AGRICOLE ED EDIFICI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRITURISTICA .....	77
16.2 - EDIFICI RELATIVI ALLE STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI (edifici adibiti al ricovero di animali a carattere non industriale, magazzini, annessi rustici, silos <i>eccetera</i> ) .....	78
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 .....	79
16.4 - ALLEVAMENTI INDUSTRIALI IN ZONA AGRICOLA .....	80
16.4.1 - ALLEVAMENTO ITTICO .....	82
16.5 - SERRE .....	83
16.6 - INTERVENTI DI MOVIMENTO TERRA E RIORDINI FONDIARI .....	83
<b>ART. 17 - ZONE OMOGENEE E6/1</b> .....	85
<b>ART. 18 - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE - F2</b> .....	86
<b>ART. 19 - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE - F4</b> .....	87
<b>ART. 20 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI - H2</b> .....	89
<b>ART. 21 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI ESISTENTI - H3</b> .....	92
<b>ART. 22 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI - HC</b> .....	94
<b>ART. 23 - AREA PER ATTREZZATURE PORTUALI L2</b> .....	97

<b>ART. 24 – ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO MERCI - N1</b> .....	100
24.1 – SCALO FERROVIARIO .....	100
24.2 – INTERPORTO .....	100
<b>ART. 24 BIS – ZONE MISTE - O</b> .....	102
<b>ART. 25 – ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI - P</b> .....	104
25.a – ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA COMUNALE .....	104
25.b – ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA COMPrensORIALE .....	108
<b>ART. 26 – AMBITO INSEDIATIVO ROSSATO</b> .....	110
26.1 – ZONA AD USO ATTREZZATURE E SERVIZI P* .....	113
26.2 – ZONA ABITATIVA DI ESPANSIONE C* .....	114
26.3 – ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI SCALA COMPrensORIALE E COMUNALE D2* .....	115
26.4 – ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI COMUNALI H2* .....	117
26.5 – ZONA A VERDE PRIVATO DI TUTELA VP .....	120
<b>ART. 27 – ZONE DESTINATE A VINCOLO SPECIALE</b> .....	121
27.1 – ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ STRADALE, FERROVIARIA E CICLABILE .....	121
27.2 – ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA .....	123
27.3 – AREE ARCHEOLOGICHE .....	124
27.4 – ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE .....	124
27.5 – ZONE DI RISPETTO DALLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE .....	125
27.6 – AMBITO PROGETTO SISTEMAZIONI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE DEL FIUME AUSA E DEL SUO INTORNO .....	125
27.7 – EDIFICI RURALI CON VALORE DOCUMENTARIO E DI IMMAGINE AMBIENTALE .....	126
27.8 – ANCONA, LAPIDI E MONUMENTI .....	127
<b>TITOLO III - NORME DI INTERVENTO</b> .....	128
<b>ART. 28 – TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE</b> .....	128
<b>ART. 29 – PROTEZIONE DELLE ALBERATURE</b> .....	128
<b>ART. 30 – IMPIANTI E RETI INFRASTRUTTURALI</b> .....	129
<b>ART. 30 BIS - DEROGHE VARIE</b> .....	129
<b>TITOLO IV - VARIE E DEROGHE</b> .....	130
<b>ART. 31 – NORME SUI RECINTI</b> .....	130
<b>ART. 32 – MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO</b> .....	130
<b>ART. 33 – OPERE PUBBLICHE NELLE ZONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE</b> .....	130
<b>ART. 34 – DEROGHE PER EDIFICI IN ZONA IMPROPRIA</b> .....	130
<b>ART. 35 – PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> .....	131
<b>ART. 36 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE STRADALE DI CARBURANTE</b> .....	131
36.1 – AREA PER RICOLLOCAZIONE DI IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE ESISTENTE ..	131
<b>ART. 37 – PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE (PRPC)</b> .....	132
<b>ART. 38 – REGIME DELLE AREE ESONDABILI</b> .....	133
<b>ART. 39 – NORME PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI</b> .....	134
<b>ART. 40 – AREE SOTTOPOSTE AD ANALISI DI RISCHIO INQUINAMENTO</b> .....	134
<b>SCHEDE AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA - AREE PROGETTO</b> .....	136
<b>SCHEDE DELLE ZONE Bc CONVENZIONATE</b> .....	139

**SIGLE**

AAS .....	<i>Azienda per l'assistenza sanitaria</i>
ARPA .....	<i>Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente</i>
AUC .....	<i>Area centrale del capoluogo</i>
CS .....	<i>Area centrale di Strassoldo</i>
DCC .....	<i>deliberazione del consiglio comunale</i>
DLGS .....	<i>decreto legislativo</i>
DM .....	<i>decreto ministeriale</i>
DPCM .....	<i>decreto del presidente del consiglio dei ministri</i>
DPGR .....	<i>decreto del presidente della giunta regionale</i>
DPR .....	<i>decreto del presidente della repubblica</i>
IED .....	<i>intervento edilizio diretto</i>
L .....	<i>legge</i>
LR .....	<i>legge regionale</i>
PRGC .....	<i>piano regolatore generale comunale</i>
PRPC ..	<i>piano particolareggiato / piano regolatore particolareggiato comunale / piano attuativo comunale</i>
PTI .....	<i>piano territoriale infraregionale</i>
PURG .....	<i>piano urbanistico generale regionale</i>
RD .....	<i>regio decreto</i>
SL .....	<i>superficie lorda</i>
SLA .....	<i>superficie lorda di allevamento</i>
SP .....	<i>strada provinciale</i>
SR .....	<i>strada regionale</i>
SS .....	<i>strada statale</i>
UBA .....	<i>unità di bestiame adulto</i>

## TITOLO I - NORME GENERALI.

## ART. 1 - SCOPO DELLE NORME - ELABORATI DEL PRGC.

1. Le presenti norme disciplinano l'uso e l'assetto dell'intero territorio comunale.
2. Il PRGC è costituito dai seguenti elaborati:

<b>a) ANALISI</b>				
<b>ALL. N.</b>	<b>OGGETTO</b>	<b>SCALA</b>	<b>SCHEDE</b>	<b>FOTO</b>
	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 DI VARIANTE 42			
	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			
A.1	<i>Emergenze culturali, storiche e paesaggistiche</i>	1:10000		
A.4	<i>Vincoli ambientali ed infrastrutturali</i>	1:10000		
A.5	<i>Schema degli elementi significativi per l'elaborazione del Piano</i>	1:10000		
<b>b) PROGETTO</b>				
<b>ALL. N.</b>	<b>OGGETTO</b>	<b>SCALA</b>	<b>SCHEDE</b>	<b>FOTO</b>
	Norme Tecniche di Attuazione			
	Quaderno degli interventi all'interno delle Zone A			
	Quaderno degli interventi all'interno delle Zone Agricole e di Interesse Ambientale			

	<i>Obiettivi, Strategie, Invarianti</i>			
<i>P.1.1/2/3</i>	<i>Zonizzazione</i>	<i>1:5000</i>		
<i>P.2. 1/2/3/4/5</i>	<i>Zonizzazione</i>	<i>1:2000</i>		
<i>P.3</i>	<i>Piano Struttura Area urbana centrale</i>	<i>1:2000</i>		
<i>P.4</i>	<i>Piano struttura Contesto comunale</i>	<i>1:10000</i>		

- 3.** *In caso di contrasto tra perimetro di zonizzazione e perimetro di schema o scheda di norme di attuazione vale la zonizzazione, e le indicazioni dello schema o della scheda vengono attuate mediante adattamento o interpretazione della zonizzazione.*
- 3 bis.** *In caso di contrasto tra zonizzazione e norme di attuazione prevalgono le norme di attuazione.*
- 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.

### A) VIABILITÀ.

1. Al fine di individuare le caratteristiche quantitative delle opere da realizzare nel territorio comunale, nel presente PRGC 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.

### B) INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.

1. Valgono i seguenti 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  $m^3$  il volume *utile* massimo o minimo costruibile per ogni  $m^2$  di superficie territoriale (St), definita al precedente punto a.
  - d) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If).**  
L'Indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime in  $m^3$  il volume *utile* massimo o minimo costruibile per ogni  $m^2$  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  $m^2$ .
  - 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  $m^2$ .

### C) INDICI E PARAMETRI EDILIZI.

1. Valgono i seguenti 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 ( $m^2/m^2$ ).
  - 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.*

**D) ALTRE DEFINIZIONI.**

1. *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.*
2. *Opera, volume, superficie coperta e attività esistente, preesistente o presente è opera, volume, superficie coperta o attività esistente:*
  - a) *se non specificato nella norma regolante l'intervento: al momento dell'avvio della formazione del titolo abilitativo dell'intervento o, se formato piano attuativo, al momento di adozione del piano attuativo;*
  - b) *se specificato nella norma regolante l'intervento: alla data specificata.*
3. *Prossima alla saturazione è l'area, l'indice di fabbricabilità o il rapporto di copertura alla cui saturazione manca una misura di volume o superficie coperta inferiore a quella ammessa in via principale dal PRGC.*  
*Rispetto a edifici esistenti le possibilità di utilizzo di indici generali o di deroghe sono alternative e non cumulabili.*

**ART. 3 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.**

1. *Per l'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 PRPC;*
  - b) *gli indici di fabbricabilità fondiaria, rapporto di copertura eccetera si applicano nelle zone in cui non è richiesto il PRPC;*
  - c) *l'utilizzazione totale degli indici esclude ogni richiesta successiva di costruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.*  
*La pertinenza urbanistica può essere modificata, fissandosi comunque vincolata un'area congrua con l'indice di fabbricabilità e il rapporto di copertura sia vigenti che eventualmente adottati al momento della modifica;*
  - 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, verande a sbalzo e scale esterne aperte poggianti sul terreno solo mediante il primo gradino, 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 o *prossimità a 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 similari), 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 m, 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 m<sup>2</sup>.

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. 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 *dell'inizio dei lavori* 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.**

1. 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.
2. 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 e *relative infrastrutture e impianti*;
  - l) *infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.*
3. 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 II - NORME PER LE ZONE.

### ART. 5 - ZONIZZAZIONE.

1. Il PRGC suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone:

- a) **ZONE ABITATIVE A:**
  - 1) zona A *soggetta* a PRPC obbligatorio;
  - 2) sottozone A0, A1, A2 e A7;
- b) **VILLE CON PARCO - B0.1;**
- c) **ZONE ABITATIVE DI COMPLETAMENTO - B;**
- d) **ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO Bc CONVENZIONATA;**
- e) **ZONE B1:**
  - 1) zone soggette ad *IED*;
  - 2) zone soggette a *PRPC*;
- f) **VERDE PRIVATO - VP;**
- g) **ZONE ABITATIVE DI ESPANSIONE - C;**
- h) **AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA – AREE PROGETTO;**
- i) **ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA REGIONALE – D1;**
- l) **ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI – D1/S;**
- m) **ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI SCALA COMPRESORIALE E COMUNALE – D2;**
- n) **ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI SINGOLE ESISTENTI – D3;**
- o) **ZONE DI INTERESSE AGRICOLO – PAESAGGISTICO – E/4;**
- p) **ZONE DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO – E/5;**
- q) **ZONE DI INTERESSE AGRICOLO – E/6;**
- r) **ZONE OMOGENEE E6/1;**
- s) **AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE – F2;**
- t) **AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE – F4;**
- u) **ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI – H2;**
- v) **ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI ESISTENTI – H3;**
- z) **ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI – HC;**
- aa) **AREA PER ATTREZZATURE PORTUALI PN [L2];**
- bb) **ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO MERCI – N1;**
- cc) **ZONE MISTE - O;**
- dd) **ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI – P:**
  - 1) di scala comunale;
  - 2) di scala comprensoriale;
- ee) **AMBITO INSEDIATIVO ROSSATO:**
  - 1) Zona ad uso attrezzature e servizi P\*;
  - 2) zona abitativa di espansione - C\*;
  - 3) zona industriale ed artigianale di scala comprensoriale e comunale – D2\*;
  - 4) zona per attrezzature commerciali comunali H2\*;
  - 5) zona a verde privato di tutela VP ;
- ff) **ZONE DESTINATE A VINCOLO SPECIALE:**
  - 1) 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 di progetto sistemazioni ambientali e paesaggistiche del fiume Ausa e del suo intorno;
  - 7) edifici rurali con valore documentario e immagine ambientale;
  - 8) *ancone, lapidi e monumenti.*

**ART. 6 - ZONE ABITATIVE A.****A) GENERALITÀ.**

1. Le Zone A sono quelle specificate all'articolo 34 delle norme di attuazione del PURG e vengono suddivise nelle Sottozone da A<sub>0</sub> ad A<sub>7</sub>.
2. La norma del PRGC è articolata in zone A, individuate in cartografia, soggette a PRPC obbligatorio e sottozone A<sub>0</sub>, A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, anch'esse individuate in cartografia, ma soggette a *intervento diretto*.
3. Su alcune aree è già vigente il PRPC. In tale situazione si applicherà la normativa e le prescrizioni del vigente PRPC 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.
4. Qualora un esercizio commerciale al dettaglio, inferiore ai 400 m<sup>2</sup> 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.
5. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi siti sul fondo.

**B) DEFINIZIONI.**

1. *Valgono le definizioni e i vincoli seguenti:*
  - a) **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;
  - b) **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;
  - c) **VINCOLI DI FACCIATA – ALLINEAMENTO:**  
è obbligatorio l'allineamento a filo strada in caso di interventi unitari.

### **6.1 - ZONA A SOGGETTA A PRPC OBBLIGATORIO.**

1. Riguarda alcune aree del tessuto urbano, ubicate all'interno dell'AUC e della CS della frazione di Strassoldo come individuate nel Piano struttura, caratterizzate da particolare complessità e che pertanto sono state assoggettate a PRPC obbligatorio. Di seguito, per ciascuna area, vengono indicati gli obiettivi di piano per la formazione degli strumenti particolareggiati.
2. 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.
3. Il PRPC deve provvedere anche alla classificazione degli interventi nelle zone da A<sub>1</sub> ad A<sub>7</sub>, qualora non indicate nel PRGC, secondo i criteri riportati nel citato quaderno degli interventi all'interno delle zone A.
4. In assenza di PRPC gli interventi ammessi sugli edifici sono indicati all'interno degli obiettivi di piano di ciascuna zona, sotto la dicitura VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.
5. E' comunque consentito, anche in assenza di PRPC, 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.
6. I PRPC previsti all'interno di questa zona omogenea sono:
  - a) PRPC denominato MESOL;
  - b) PRPC denominato EX SCUOLA DI VIA ROMA;
  - c) PRPC denominato CENTRO STORICO DI STRASSOLDO.

### 6.1.1 - PRPC DENOMINATO MESOL.

#### A) GENERALITÀ.

1. L'area denominata Mesol, compresa entro la perimetrazione dell'*AUC come individuata nel Piano struttura*, è soggetta a *PRPC* obbligatorio.
2. Il *PRPC* dovrà definire le aree e gli edifici sui quali intervenire secondo le categorie da A<sub>1</sub> ad A<sub>7</sub> di cui all'*articolo 34 delle norme di attuazione del PURG*, seguendo i criteri fissati nel Quaderno degli interventi all'interno delle zone A.
3. All'interno del perimetro di *PRPC* dovranno obbligatoriamente essere individuati gli spazi di parcheggio per una quantità non inferiore a quanto previsto nel successivo *articolo 9, E), 2*, relativo alle zone di espansione C.

#### B) OBIETTIVI PER LA FORMAZIONE DEL PRPC.

1. L'ambito di *PRPC* comprende le aree perimetrate in cartografia.
2. 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 *PRPC* 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 *percorso pedonale esistente*.

#### C) DESTINAZIONI D'USO.

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
  - a) *Residenziale;*
  - b) *Servizi ed attrezzature collettive;*
  - c) *Servizi alla residenza non molesti;*
  - d) *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo;*
  - e) *Alberghiera;*
  - f) *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 esercizi di superficie* di vendita fino a 400 m<sup>2</sup> dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti.  
Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate preferibilmente nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale oppure in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso.

#### D) INDICI E PARAMETRI.

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) indice di fabbricabilità territoriale: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,00;
  - b) altezza massima: m 9,50;
  - c) numero dei piani: 3;
  - d) numero dei piani lungo il fiume AUSA: 2 più eventuale mansarda abitabile;
  - e) distanze da confini e strade, distacchi da fabbricati: *come da Codice civile*.

#### E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.

1. Qualora lo stato di fatto dovesse eccedere, per numero di piani e/o altezza, quanto stabilito negli Indici e Parametri, il *PRPC* 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.

2. Il *PRPC* 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.
3. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del *PRGC variante 42 (13 7 2001)*, potrà essere concesso, per motivi igienico-funzionali, un ampliamento fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 100 per alloggio, da individuarsi caso per caso dal *PRPC*, nel rispetto delle norme del *Codice civile*.
4. *(Soppresso)*.

### 6.1.2 - PRPC DENOMINATO EX SCUOLA DI VIA ROMA.

#### A) GENERALITÀ.

1. L'area denominata ex scuola di via Roma, compresa entro la perimetrazione dell'*AUC come individuata nel Piano struttura*, è soggetta a *PRPC* obbligatorio.
2. Il *PRPC* dovrà definire le aree e gli edifici sui quali intervenire secondo le categorie da A<sub>1</sub> ad A<sub>7</sub> di cui all'*articolo 34 delle norme di attuazione del PURG*, seguendo i criteri fissati nel *Quaderno* degli interventi all'interno delle zone A.
3. All'interno del perimetro di *PRPC* dovranno obbligatoriamente essere individuati gli spazi di parcheggio per una quantità non inferiore a quanto previsto nel successivo *articolo 9, E), 2*, relativo alle zone di espansione C.

#### B) OBIETTIVI PER LA FORMAZIONE DEL PRPC.

1. L'ambito di *PRPC* comprende le aree perimetrate in cartografia.
2. 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) *(soppressa)*;
  - c) obbligo di ricavo di parcheggi pubblici;
  - d) creazione di un sistema di spazi pubblici all'interno dell'isolato, da adibirsi a luogo di socializzazione e d'incontro;
  - e) il *PRPC* valuterà l'opportunità del mantenimento delle aree 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*.

#### C) DESTINAZIONI D'USO.

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
  - a) *Residenziale*;
  - b) *Servizi ed attrezzature collettive*;
  - c) *Servizi alla residenza non molesti*;
  - d) *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*;
  - e) *Alberghiera*;
  - f) *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 esercizi di superficie* di vendita fino a 400 m<sup>2</sup> dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti. Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate *prioritariamente* nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale, e *secondariamente* in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso.

#### D) INDICI E PARAMETRI.

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) indice di fabbricabilità territoriale: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,50;
  - b) altezza massima: m 12,50;
  - c) numero dei piani: 4;
  - d) distanze da confini e strade, distacchi da fabbricati: *come da Codice civile*.

#### E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.



1. Sino all'approvazione del *PRPC* obbligatorio, per i soli edifici non vincolati dal *DLGS 42/2004*, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici *esistenti* e purché la *eventuale* sostituzione dei serramenti 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.
2. *(Soppresso)*.
3. In caso di recupero sono fatte salve maggiori altezze e numero dei piani *esistenti alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)*.

### 6.1.3 - PRPC DENOMINATO AREA URBANA ANTICA DI STRASSOLDO.

#### A) GENERALITÀ.

1. L'area denominata Area Urbana Antica di Strassoldo, è soggetta a PRPC obbligatorio.
2. L'ambito di PRPC 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.
3. Il PRPC dovrà definire le aree e gli edifici sui quali intervenire secondo le categorie da A<sub>1</sub> ad A<sub>7</sub> di cui all'articolo 34 delle norme di attuazione del PURG, seguendo i criteri fissati nel Quaderno degli interventi all'interno delle zone A.
4. All'interno del perimetro di PRPC dovranno obbligatoriamente essere individuati gli spazi di parcheggio ed i nuclei elementari di verde per una quantità non inferiore a quanto previsto nel successivo articolo 9, D), 2 relativo alle zone di espansione C.

#### B) OBIETTIVI PER LA FORMAZIONE DEL PRPC.

1. L'obiettivo primario del PRPC 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.
2. Il PRPC definisce le aree e gli edifici da conservare, *trasformare*, demolire e ricostruire *eccetera*, secondo le categorie da A<sub>1</sub> ad A<sub>7</sub> di cui all'articolo 34 delle norme di attuazione del PURG ed in base ai criteri fissati nel Quaderno degli interventi all'interno delle zone A.
3. La normativa del PRPC tiene conto dei seguenti, ulteriori, criteri:
 

Per la categoria **A<sub>1</sub>** sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e restauro filologico.  
L'esecuzione degli interventi edilizi è subordinata al parere favorevole espresso dalla competente Soprintendenza.

Per la categoria **A<sub>2</sub>** 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 PRPC potranno essere individuati gli immobili ove rendere possibili ampliamenti, per motivi funzionali, fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 100 per fabbricato esistente alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001), nel rispetto delle norme del Codice civile e purché l'ampliamento non interessi il prospetto od i prospetti principali.

Per le categorie da **A<sub>3</sub>** ad **A<sub>6</sub>**, il progetto di PRPC, 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 **A<sub>7</sub>**, individuate nelle tavole di zonizzazione a Strassoldo 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Nella medesima zona è vietato il riordino fondiario, i terrazzamenti, gli scavi ed alterazioni del terreno per volumetrie superiori a 1.000 m<sup>3</sup>, l'impianto di pioppeti e la costruzione di serre. Sono comunque possibili ampliamenti degli edifici esistenti alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001), mentre diventa obbligatorio il mantenimento del paesaggio agrario originale e l'eliminazione di attività estranee.
4. All'interno della cinta muraria del borgo dei Castelli, non potranno essere ammesse nuove costruzioni.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*

- a) *Residenziale;*
- b) *Servizi ed attrezzature collettive;*
- c) *Servizi alla residenza non molesti;*
- d) *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo;*
- e) *Alberghiera;*
- f) *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 esercizi di superficie di vendita fino a 400 m<sup>2</sup> dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti.*  
Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate preferibilmente nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale oppure in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso.

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*

- a) *indice di fabbricabilità territoriale con esclusione delle aree destinate a parco e preparato: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 2,00;*
- b) *indice di fabbricabilità territoriale per aree destinate a parco e preparato solo per trasporto all'interno del PRPC: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,03;*
- c) *altezza massima: m 9,50;*
- d) *numero dei piani: 3;*
- e) *distanze da confini e strade, distacchi da fabbricati: come da Codice civile.*

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

- 1. Sono fatte salve altezze e numero dei piani superiori a quelli sopra previsti purché si tratti di strutture preesistenti *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* e non vengano previste opere di demolizione e ricostruzione.
- 2. Sino all'approvazione del PRPC obbligatorio, per i soli edifici non vincolati dal DLGS 42/2004 ed esterni alla perimetrazione del Piano di Recupero in vigore, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici ad eccezione di:
  - a) spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
  - b) sostituzione di solai di copertura;
  - c) 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.

- 3. Per le zone comprese nel PRPC vigente si applicano le norme dettate dal PRPC stesso fino all'approvazione del nuovo PRPC.
- 4. *(Soppresso).*
- 5. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001) potrà essere comunque concesso, per motivi igienico - funzionali, un ampliamento fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 100 per alloggio, da individuarsi caso per caso dal PRPC, nel rispetto delle norme del Codice civile.
- 6. All'interno della presente zona, sia nel caso di presenza che di assenza di pianificazione particolareggiata e per i soli edifici non vincolati dal DLGS 42/2004 parte seconda, limitatamente ai piani terra di edifici esistenti o di progetto, le destinazioni d'uso di Servizi

alla residenza devono intendersi equiparate *alla destinazione d'uso Commerciale al dettaglio*.

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 - SOTTOZONA A<sub>0</sub>, A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub> e A<sub>7</sub>.****6.2.1 - SOTTOZONA A<sub>0</sub>.****A) GENERALITÀ.**

1. La Zona A<sub>0</sub> 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:
  - a) Nuova Costruzione;
  - b) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - c) Restauro e Risanamento Conservativo;
  - d) 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);
  - e) 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;
  - f) Ampliamento;
  - g) Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria.
2. In tale sottozona si distinguono due tipologie di comparti assoggettati a diverso regime normativo:
  - a) comparto tipo 1) all'interno del quale si trovano lotti non saturi;
  - b) 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.

**B) COMPARTO TIPO 1** (*Lotti non saturi con indice di cubatura < 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>*).**B 1) GENERALITÀ.**

1. 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.

**B 2) DESTINAZIONI D'USO.**

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
  - a) *Residenziale;*
  - b) *Servizi ed attrezzature collettive;*
  - c) *Servizi alla residenza non molesti;*
  - d) *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo;*
  - e) *Alberghiera;*
  - f) *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 esercizi di superficie* di vendita fino a 400 m<sup>2</sup> dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti. Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate preferibilmente nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale oppure in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso.

**B 3) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) *indice di fabbricabilità fondiaria su area di pertinenza: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,00;*
  - b) *numero dei piani fuori terra compresa mansarda abitabile: 3;*
  - c) *distanze da confini e strade, distacchi da fabbricati: come da Codice civile.*

**B 4) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. Qualora l'indice di fabbricabilità sia prossimo alla saturazione è comunque possibile edificare una volumetria pari a 100 m<sup>3</sup> per ciascun edificio, anche se con tale volume si dovesse superare l'indice di zona.
2. 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.
3. E' consentito il recupero dei piani preesistenti superiori ai 3 ammessi, purché non si proceda con opere di demolizione e ricostruzione.

**C) COMPARTO TIPO 2** (*Lotti saturi con indice di cubatura > 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>*).**C 1) GENERALITÀ.**

1. 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.

**C 2) DESTINAZIONI D'USO.**

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
  - a) *Residenziale;*
  - b) *Servizi ed attrezzature collettive;*
  - c) *Servizi alla residenza non molesti;*
  - d) *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo;*
  - e) *Alberghiera;*
  - f) *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 esercizi di superficie* di vendita fino a 400 m<sup>2</sup> dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti. Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate preferibilmente nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale oppure in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso.

**C 3) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) *Volumetria edificabile per ciascun edificio (in deroga):* m<sup>3</sup> 100;
  - b) *numero dei piani fuori terra compresa mansarda abitabile:* 3;
  - c) *distanze da confini e strade, distacchi da fabbricati:* *come da Codice civile.*

**C 4) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. 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.
2. 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.**

### **A) GENERALITÀ.**

1. Si riferisce a tutti gli immobili d'interesse particolarmente importante, di proprietà pubblica o privata, soggetti a tutela stante le disposizioni di cui al *DLGS 42/2004*.
2. L'esecuzione di opere di qualunque genere che riguardino i beni di cui al presente articolo, si attuano tramite intervento edilizio diretto, 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.
3. Viene fatto salvo il disposto dall'*articolo 27 del DLGS 42/2004*.

### **B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Restauro e restauro filologico;
  - b) Manutenzione ordinaria.

### **C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) *Residenziale*;
  - b) *Servizi ed attrezzature collettive*;
  - c) *Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*;
  - d) *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 esercizi di superficie* di vendita fino a 400 m<sup>2</sup> dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti.  
Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate preferibilmente nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale oppure in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso.

### **D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti: quelli esistenti alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001).

### **E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. Sono ammessi interventi di sistemazione del parco - giardino, previo *titolo abilitativo*.



**6.2.3 - SOTTOZONA A2.****A) GENERALITÀ.**

1. Riguarda tutti gli immobili, manufatti ed aree di valore tipologico - ambientale, non assoggettati alle disposizioni di cui al *DLGS 42/2004*.
2. 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.
3. 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.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria;
  - b) Conservazione tipologica.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Residenziale;
  - b) Servizi ed attrezzature collettive;
  - c) Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo;
  - d) Servizi alla residenza non molesti;
  - e) Alberghiera;
  - f) Commerciale al dettaglio per bar, ristoranti, e per altro se preesistente.

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti: quelli esistenti alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001).

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. Sono ammessi interventi di sistemazione del parco - giardino, previo *titolo abilitativo*.

**6.2.4 - SOTTOZONA A7.****A) GENERALITÀ.**

1. Riguarda la porzione di territorio a ridosso del borgo storico del Castello di Strassoldo sul versante orientale.
2. 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.
3. Gli interventi ammessi non devono alterare il paesaggio agrario.  
L'ambito ricade all'interno del *PRPC* di Strassoldo.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ampliamenti.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Residenziale;
  - b) Servizi ed attrezzature collettive;
  - c) Direzionale, *eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo*;
  - d) Alberghiera.

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) quelli esistenti *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)*;
  - b) ampliamento: *massimo 20% del volume esistente alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* per miglioramenti estetici e/o per esigenze igienico funzionali.

**ART. 6 BIS - VILLE CON PARCO - B0.1.****A) GENERALITÀ.**

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.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ampliamento.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Residenziale;
  - b) Servizi e attrezzature collettive;
  - c) Servizi;
  - d) Direzionale;
  - e) Alberghiera;
  - f) Agricola per agriturismo e residenziale a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale.

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Volumi esistenti: Sono confermati i parametri esistenti;
  - b) Nuovi Volumi:
    - 1) sono ammessi ampliamenti legati ad esigenze funzionali, non superiori al 20% fino ad un massimo di 200 m<sup>3</sup> del volume esistente alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001). Tale facoltà è ammessa solo a condizione che si raggiunga un'integrazione formale ed estetica con il corpo del fabbricato principale;
    - 2) altezza massima: non superiore a esistente alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001).

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. Le aree libere devono essere utilizzate a parco o giardino e la vegetazione esistente dovrà essere mantenuta e potenziata.
2. È consentito realizzare, senza ridurre la superficie arborata di maggior consistenza:
  - a) parcheggi di superficie e vialetti;
  - b) parcheggi interrati.

**ART. 7 - ZONE ABITATIVE DI COMPLETAMENTO - B.****A) GENERALITÀ.**

1. Tale zona comprende aree già urbanizzate, così come definite dall'articolo 5 del DPGR 126/1995, esterne all'Area Urbana Centrale.
2. In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Nuova Costruzione;
  - c) Ampliamento;
  - d) Ristrutturazione Edilizia.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Residenziale;
  - b) Servizi ed attrezzature collettive;
  - c) Servizi alla residenza non molesti;
  - d) 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);
  - e) Alberghiera;
  - f) 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 esercizi di superficie di vendita fino a 400 m<sup>2</sup> dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti.  
Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate preferibilmente nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale oppure in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso;
  - g) 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.

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Indice di fabbricabilità fondiaria: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,30;
  - b) Rapporto massimo di copertura: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,35;
  - c) Numero massimo dei piani (compreso l'eventuale piano mansardato): 3;
  - d) Altezza massima: m 9,50;
  - e) Distanza minima dalla strada:
    - 1) in genere: m 6,00 od in allineamento con i fabbricati esistenti sul lotto di costruzione o sui lotti finitimi;
    - 2) statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado), fuori dal centro abitato:
      - 2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;
      - 2.2) se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.
 Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;
  - f) Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
  - g) Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00;

- h) Superfici da destinare a parcheggi stanziali per le funzioni residenziali - commerciali - direzionali: come previste da norme regionali.*

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. 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.
2. Per gli alloggi esistenti in lotti saturi o prossimi alla saturazione alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001) è consentito, per comprovate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, l'ampliamento *una tantum* in pendenza degli indici urbanistici sino ad un massimo di  $m^3$  100, nel rispetto dei limiti di distanza stabiliti dalle presenti norme. L'utilizzo motivato di detta volumetria aggiuntiva, non superiore complessivamente a  $m^3$  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.
3. E' consentito procedere a lavori di ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione della variante 42 al PRGC (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.
4. 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.
5. 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:
  - a) Indice di fabbricabilità fondiaria:  $m^3/m^2$  1,00;
  - b) Rapporto massimo di copertura:  $m^2/m^2$  0,30;
  - c) Numero massimo dei piani (compreso l'eventuale piano mansardato): 2;
  - d) Altezza massima: m 6,50;
  - e) Distanza minima dalla strada: m 6,00 od in allineamento con i fabbricati esistenti sui lotti finitimi;
  - f) Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
  - g) Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00;
  - h) Superfici da destinare a parcheggi stanziali per le funzioni residenziali - commerciali - direzionali: *come previste da norme regionali.*
6. 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.
7. Per quanto riguarda la nuova area istituita in via Monfalcone con la variante 50 al PRGC, sarà gravata dalla seguente limitazione: l'area verrà contrassegnata con un asterisco in zonizzazione e la sua capacità edificatoria, rispetto alle volumetrie costruibili, sarà ridotta a  $0,80 m^3/m^2$ .
8. Per quanto riguarda la nuova area di via Predicort, istituita con la variante 77 ed identificata alla data di adozione del PRGC variante 77 (26 6 2009) dalle particelle catastali 2/1 e 3/1 del foglio 6 del Comune Censuario di Cervignano, la stessa sarà gravata dalle seguenti limitazioni:
  - a) l'area edificabile, insistente all'interno della *particella catastale* 2/1 del succitato foglio:
    - 1) è caratterizzata da larghezza pari a m 15 lungo il proprio confine N-E;
    - 2) dovrà essere destinata esclusivamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria atte a favorire l'accesso a vantaggio dei lotti limitrofi;
  - b) l'edificazione all'interno dell'area individuata dalla *particella catastale* 3/1 è consentita solo previa cessione gratuita al Comune della porzione di *particella catastale* 2/1, foglio

- 6 del *comune censuario* di Cervignano con vocazione di zona omogenea P – per attrezzature e servizi *collettivi*;
- c)** 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 *di cui all'articolo 37*.

**ART. 7 BIS - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO Bc CONVENZIONATA.****A) GENERALITÀ.**

1. L'obiettivo del PRGC 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.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Ristrutturazione Edilizia;
  - c) Nuova Costruzione;
  - d) Ampliamento.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Residenziale;
  - b) Servizi ed attrezzature collettive;
  - c) Servizi alla residenza non molesti;
  - d) Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo;
  - e) Alberghiera;
  - f) 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 esercizi di superficie di vendita fino a 400 m<sup>2</sup> dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti.  
Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate preferibilmente nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale oppure in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso;
  - g) Agricola per agriturismo.

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Indice di fabbricabilità territoriale: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,90;
  - b) Numero dei piani (compreso l'eventuale piano mansardato): 2;
  - c) Altezza massima: m 7,00;
  - d) Distanza dalla strada:
    - 1) in genere: m 6,00 od in allineamento con i fabbricati esistenti sul lotto di costruzione o sui lotti finitimi;
    - 2) statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado), fuori dal centro abitato:
      - 2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;
      - 2.2) se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.
 Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;
  - e) Distanza dai confini di proprietà: m 5,00;
  - f) Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00;
  - g) Superfici da destinare a parcheggi stanziali per le funzioni residenziali - commerciali - direzionali: come previste da norme regionali.

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. Le zone B convenzionata si attuano con intervento diretto 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. *Resta salvo quanto previsto al comma 9.* Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate prima della costruzione degli edifici, sulla base di atto unilaterale d'obbligo.
2. Le superfici sulle quali è prevista la realizzazione delle opere di cui al successivo *comma 3*, ovvero le aree a parcheggio, concorrono alla determinazione della volumetria e alla superficie coperta consentibile.
3. La realizzazione di tali opere infrastrutturali permette lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
4. L'atto convenzionale ovvero l'atto unilaterale d'obbligo, deve necessariamente precisare:
  - a) l'impegno a realizzare gli interventi di urbanizzazione e a cederli, entro termini prestabiliti, all'Amministrazione e dopo avere effettuato i necessari collaudi tecnici;
  - b) la diretta assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quelle opere che siano necessarie all'allacciamento della zona a pubblici servizi;
  - c) il soggetto contraente la convenzione cui spettano gli oneri relativi ai vari collaudi tecnici;
  - d) tutte le scadenze temporali entro le quali è prevista l'ultimazione delle opere.
5. L'istanza deve essere firmata da tutti i proprietari presenti e deve essere accompagnata da un progetto di massima *della* zona convenzionata riportante le opere di urbanizzazione con la loro incidenza economica e l'assetto planivolumetrico generale. *Resta salvo quanto previsto al comma 9.*
6. Nelle aree collocate in prossimità del borgo di Strassoldo le realizzazioni di interventi edilizi dovranno farsi carico di:
  - a) 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;
  - b) utilizzare i modelli insediativi storici caratterizzati dall'equilibrato rapporto tra l'edificato e le aree verdi di pertinenza;
  - c) salvaguardare la morfologia dei luoghi;
  - d) *nella zona Bc 1 BIS, nel caso di nuova costruzione o ampliamento superanti m<sup>3</sup> 200: anche ricavare almeno 6 posti auto pubblici o di uso pubblico verso la zona P posta a ovest. Il verde presente nella fascia di 15 metri dalla roggia Milleacque è mantenuto. In alternativa è ammessa la sostituzione, con piante autoctone, della stessa specie o più pregiata, nello stesso ambito territoriale. Le previsioni di distanza specifiche della scheda Bc 1 BIS prevalgono su analoghe previsioni di distanza generali del PRGC;*
    - d1) *nella zona Bc 3 la realizzazione di nuova costruzione e di ampliamento è subordinata all'impegno di:*
      - 1) *realizzazione e cessione al Comune della viabilità indicata nella scheda;*
      - 2) *dismissione degli accessi carrai esistenti su via Ramazzotti;*
      - 3) *dismissione di accessi carrai su via Tagliamento distanti da via Ramazzotti meno di 12 metri, dopo attuazione completa della viabilità prevista nella scheda;*
      - 4) *realizzazione di accesso carraio nuovo dalla viabilità indicata nella scheda;*
      - 5) *accettazione del funzionamento della viabilità quanto a uscita ed entrata su via Ramazzotti come indicato nella scheda, ponendo divieto di entrata con svolta a sinistra e divieto di uscita con svolta a sinistra evitando attraversamenti di corsia.*

*Resta salva la possibilità di costituire accessi carrai da via Tagliamento a distanza da via Ramazzotti superiore a metri 12.*

*Fino all'attivazione completa della viabilità prevista nella scheda è vietato il mutamento di destinazione d'uso comportante un aumento del flusso di traffico;*
  - e) *nella zona Bc 5:*
    - 1) *destinare a transito e parcheggio la parte di zona P compresa nel perimetro tratteggiato individuato a nord est della zona Bc nella scheda della zona Bc, e realizzare inoltre nella zona Bc almeno altri 6 posti auto pubblici o di uso pubblico. Resta salva la possibilità di accesso da sud;*
    - 2) *realizzare il percorso ciclabile previsto nella scheda. Il tracciato è indicativo, e può essere spostato purchè resti una connessione intera da nord a sud della zona. La convenzione può anche prevedere la realizzazione del percorso ciclabile in tutto o in parte fuori dalla zona Bc, in area prossima alla zona Bc, purché l'attuatore abbia la*



*disponibilità dei fondi e sia assicurata una connessione intera dalla viabilità a nord alla viabilità a sud.*

7. La progettazione del comparto di via Gradisca in prossimità del borgo di Strassoldo dovrà prevedere:
  - a) 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;
  - b) 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.
8. Gli interventi edilizi previsti all'interno degli ambiti individuati come zona 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.
9. *In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 5, in zona Bc comprendente più proprietà l'impegno può essere anche per proprietà distinte ove sia dimostrata possibile funzionalità per parti e complessiva delle opere. Resta salvo che il Comune può determinare le opere e/o gli oneri a carico delle singole proprietà.*

**ART. 8 - ZONE B1.****A) GENERALITÀ.**

1. Nelle Zone B1 sono compresi gli ambiti costituiti da complessi edilizi *interclusi o contigui ai nuclei originari dei centri abitati* ed in particolare: le zone interne all'AUC *come individuata nel Piano struttura* non classificate A, due aree esterne all'AUC *come individuata nel Piano struttura* 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.
2. 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 *PRPC*, di iniziativa pubblica o privata, comunque esteso all'intero ambito. Il perimetro dell'ambito è definito nella tavola di zonizzazione. In assenza di tale *PRPC*, 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:
  - a) Ambito denominato Consorzio Agrario;
  - b) Ambito denominato Ex Molini Variola;
  - c) Ambito denominato Cantina Sociale;
  - d) (*Soppressa*).
3. La perimetrazione degli ambiti, così come definita dalle tavole di zonizzazione del *PRGC*, 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 *articolo 9, E), 2*, relativo alle zone di espansione C.
4. Sia per gli interventi diretti, sia per le zone soggette a *PRPC* 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.
5. 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.

**B) DEFINIZIONI.**

1. *Valgono le definizioni e i vincoli seguenti:*
  - a) **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;
  - b) **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;
  - c) **VINCOLI DI FACCIATA – ALLINEAMENTO:**

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

## **8.1 - ZONE SOGGETTE AD IED.**

### **A) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e Risanamento Conservativo;
  - c) Nuova Costruzione;
  - d) Ampliamento;
  - e) Ristrutturazione Edilizia.

### **B) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Residenziale;
  - b) Servizi ed attrezzature collettive;
  - c) Servizi alla residenza non molesti;
  - d) Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo;
  - e) Alberghiera;
  - f) *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 esercizi di superficie di vendita fino a 400 m<sup>2</sup> dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti. Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate preferibilmente nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale oppure in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso;
  - g) *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.

### **C) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Indice di fabbricabilità fondiaria: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,80;
  - b) Numero dei piani (compreso l'eventuale piano mansardato): 3;
  - c) Distanza dalle strade pubbliche:
    - 1) *in genere*: m 6,00 od in allineamento con i fabbricati esistenti *sul lotto di costruzione* o sui lotti finitimi;
    - 2) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado), fuori dal centro abitato*:
      - 2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo*: m 40;
      - 2.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo*: m 20.

*Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
  - d) Distanza dai confini di proprietà o strade private: *come da Codice civile*;
  - e) Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00.

### **D) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. 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.
2. Nelle aree od edifici dove non siano indicati vincoli, valgono le seguenti prescrizioni particolari integrative:

- a) 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;
  - b) 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;
  - c) Qualora i lotti siano saturi o *prossimi alla saturazione* alla data di approvazione del *PRGC variante 42 (13 7 2001)* potrà essere concesso un ampliamento fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 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;
  - d) 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.
3. *È zona soggetta a IED anche la zona di Casermette in via Garibaldi di cui al punto 8.2.4.*
4. *Nella zona B1 già oggetto di piano attuativo indicato nella zonizzazione con il numero 18 cerchiato (via Aquileia) gli interventi esorbitanti da manutenzione straordinaria sono ammessi solo previa assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere al Comune la viabilità ivi prevista, anche solo per parti purché funzionali. I costi sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.*

**8.2 - ZONE SOGGETTE A PRPC E ZONA DI IED.**

1. *I PRPC previsti all'interno di questa zona sono:*
  - a) Ambito denominato Consorzio Agrario;
  - b) Ambito denominato Ex Molini Variola;
  - c) Ambito denominato Cantina Sociale;
  - d) *(Soppressa).**Per i PRPC valgono le norme di cui ai punti 8.2.1, 8.2.2 e 8.2.3.*
2. *La zona delle Casermette in via Garibaldi è attuata mediante IED.*  
*Per la zona di Casermette in via Garibaldi valgono le norme di cui al punto 8.2.4.*

### 8.2.1 - PRPC denominato CONSORZIO AGRARIO.

#### A) GENERALITÀ.

1. 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.

#### B) OBIETTIVI PER LA FORMAZIONE DEL PRPC.

1. Gli interventi previsti sono:
  - a) Completare la viabilità di PRGC con il collegamento fino su via Trieste;
  - b) Il PRPC dovrà prevedere obbligatoriamente aree ad uso parcheggio pubblico da cedere all'amministrazione comunale nel rispetto degli standards di cui al DPGR 126/1995 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 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;
  - 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 PRPC dovrà destinare a verde pubblico, da cedersi gratuitamente all'Amministrazione comunale, le aree così come individuate dallo schema n. 1 delle presenti norme di attuazione;
  - f) Sono vietati corpi staccati ad uso autorimessa o servizi;
  - g) Sarà onere del PRPC, laddove non ancora realizzati, prevedere marciapiedi, illuminazione pubblica ed eventuali altri sottoservizi, lungo via Aquileia e via Trieste.

#### C) DESTINAZIONI D'USO.

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Residenziale;
  - b) Servizi ed attrezzature collettive;
  - c) Servizi alla residenza non molesti;
  - d) Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo;
  - e) Alberghiera;
  - f) Commerciale al dettaglio fino al limite di m<sup>2</sup> 1.500 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. Per esercizi di superficie di vendita:
    - 1) fino a 400 m<sup>2</sup> dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti. Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate *prioritariamente* nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale, e *secondariamente* in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso;
    - 2) da 401 a 1.500 m<sup>2</sup> l'individuazione è 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.

#### D) INDICI E PARAMETRI.

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) indice di fabbricabilità territoriale: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,00;
  - b) altezza massima: m 16,0;
  - c) numero dei piani: 5;
  - d) distanze dalle strade esterne al PRPC: m 5,00;
  - e) distanze: fissate dal PRPC nel rispetto del Codice civile;

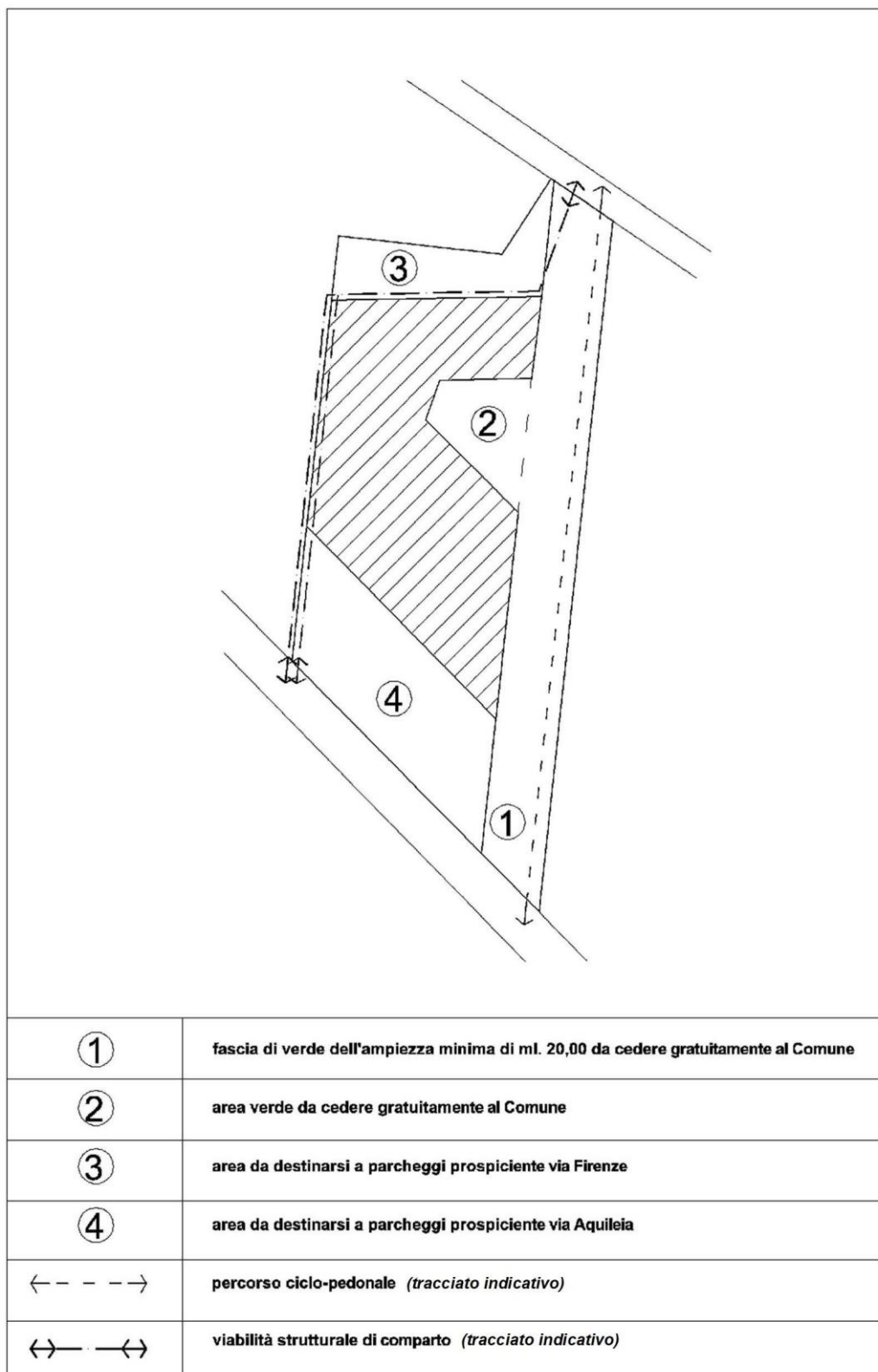
- f) Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00;
- g) Superfici da destinare a parcheggi stanziali e di relazione per le funzioni residenziali, commerciali, direzionali: *come previste da norme regionali*.

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. La verifica del rispetto degli standard, per gli insediamenti residenziali, va rapportato alla capacità insediativa teorica dell'intero ambito, calcolata in base alla massima volumetria edificabile ed allo standard volumetrico di 100 m<sup>3</sup>/stanza con indice di affollamento di 0,6 *abitanti/stanza*;
2. La deroga al *Quaderno* degli interventi all'interno delle zone A è ammessa qualora il *PRPC* giustifichi la stessa attraverso scelte architettoniche di qualità, ancorché di tipologia moderna;
3. 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;
4. (*Soppresso*).



## SCHEMA N. 1



### 8.2.2 - PRPC denominato MOLINI VARIOLA.

#### A) GENERALITÀ.

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

#### B) OBIETTIVI PER LA FORMAZIONE DEL PRPC.

1. L'ambito del PRPC comprende le aree perimetrare in cartografia. È previsto che:
  - 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 PRPC 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 PRPC 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 n. 2 allegato alla presente norma.

#### C) DESTINAZIONI D'USO.

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Residenziale;
  - b) Servizi ed attrezzature collettive;
  - c) Servizi alla residenza non molesti;
  - d) Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo;
  - e) Alberghiera;
  - f) 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 m<sup>2</sup> 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.

#### D) INDICI E PARAMETRI.

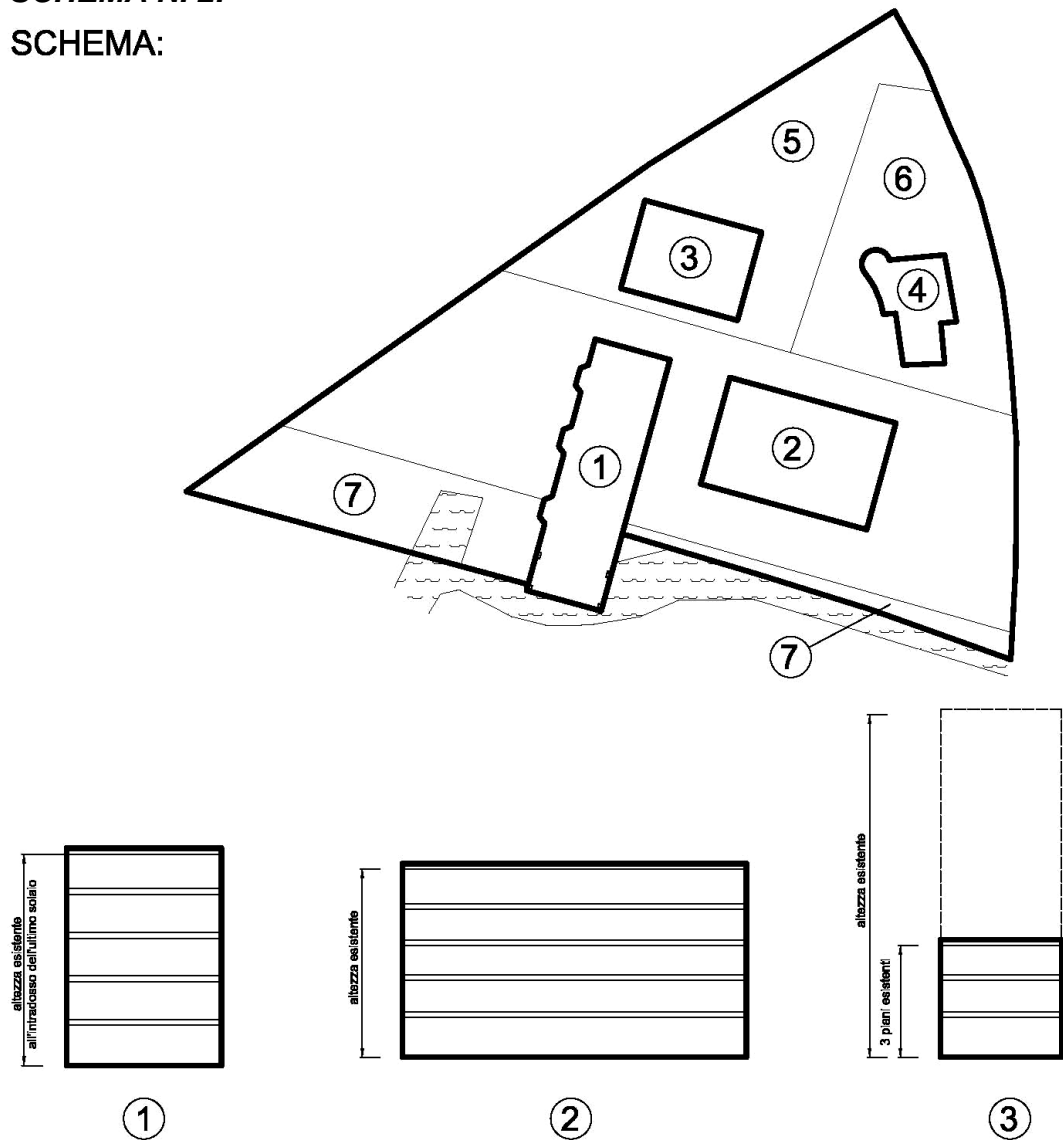
1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) indice di fabbricabilità territoriale: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,00;
  - b) altezza massima: come da schemi in allegato;
  - c) numero dei piani: 5;
  - d) distanze dalle strade esterne al PRPC: m 5,00;
  - e) distanze: fissate dal PRPC nel rispetto del Codice civile;
  - f) Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00;
  - g) Superfici da destinare a parcheggi stanziali e di relazione per le funzioni residenziali, commerciali all'ingrosso, direzionali: come previste da norme regionali.

#### E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.

1. La verifica del rispetto degli standard, per gli insediamenti residenziali, va rapportato alla capacità insediativa teorica dell'intero ambito, calcolata in base alla massima volumetria edificabile ed allo standard volumetrico di 100 m<sup>3</sup>/stanza con indice di affollamento di 0,6 abitanti/stanza.
2. La deroga al Quaderno degli interventi all'interno delle zone A è ammessa qualora il PRPC giustifichi la stessa attraverso scelte architettoniche di qualità, ancorché di tipologia moderna.
3. Per quanto riguarda il fabbricato indicato nello schema esplicativo come edificio 3 (ex silos) si escludono, data la particolare conformazione edilizia, le funzioni residenziali al fine di privilegiare le attività dedite alla fruizione pubblica.

4. 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 4, dovrà essere prevista la demolizione.
5. *(Soppresso).*

**SCHEMA N. 2.**  
**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 - PRPC denominato CANTINA SOCIALE.

#### A) GENERALITÀ.

1. L'ambito del PRPC corrisponde alla superficie della Cantina Sociale di via Aquileia e comprende le aree perimetrate in cartografia, assoggettate a ristrutturazione urbanistica.

#### B) OBIETTIVI PER LA FORMAZIONE DEL PRPC.

1. 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 PRPC 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 PRPC predisporre, se mancante, anche il marciapiede e l'illuminazione pubblica lungo la via Aquileia per il tratto d'interesse del PRPC stesso;
  - g) Il progetto di PRPC 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 m<sup>2</sup>/abitante;
  - i) Il PRPC dovrà essere strutturato seguendo le previsioni della tabella riportata nello schema n. 3 di seguito allegato.

#### C) DESTINAZIONI D'USO.

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Residenziale;
  - b) Servizi ed attrezzature collettive;
  - c) Servizi alla residenza non molesti;
  - d) Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo;
  - e) Alberghiera;
  - f) Commerciale *al dettaglio* fino al limite di m<sup>2</sup> 1.500 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. *Per esercizi di superficie* di vendita:
    - 1) fino a 400 m<sup>2</sup> dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti. Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate *prioritariamente* nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale, e *secondariamente* in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso;
    - 2) da 401 a 1.500 m<sup>2</sup> l'individuazione è 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.

#### D) INDICI E PARAMETRI.

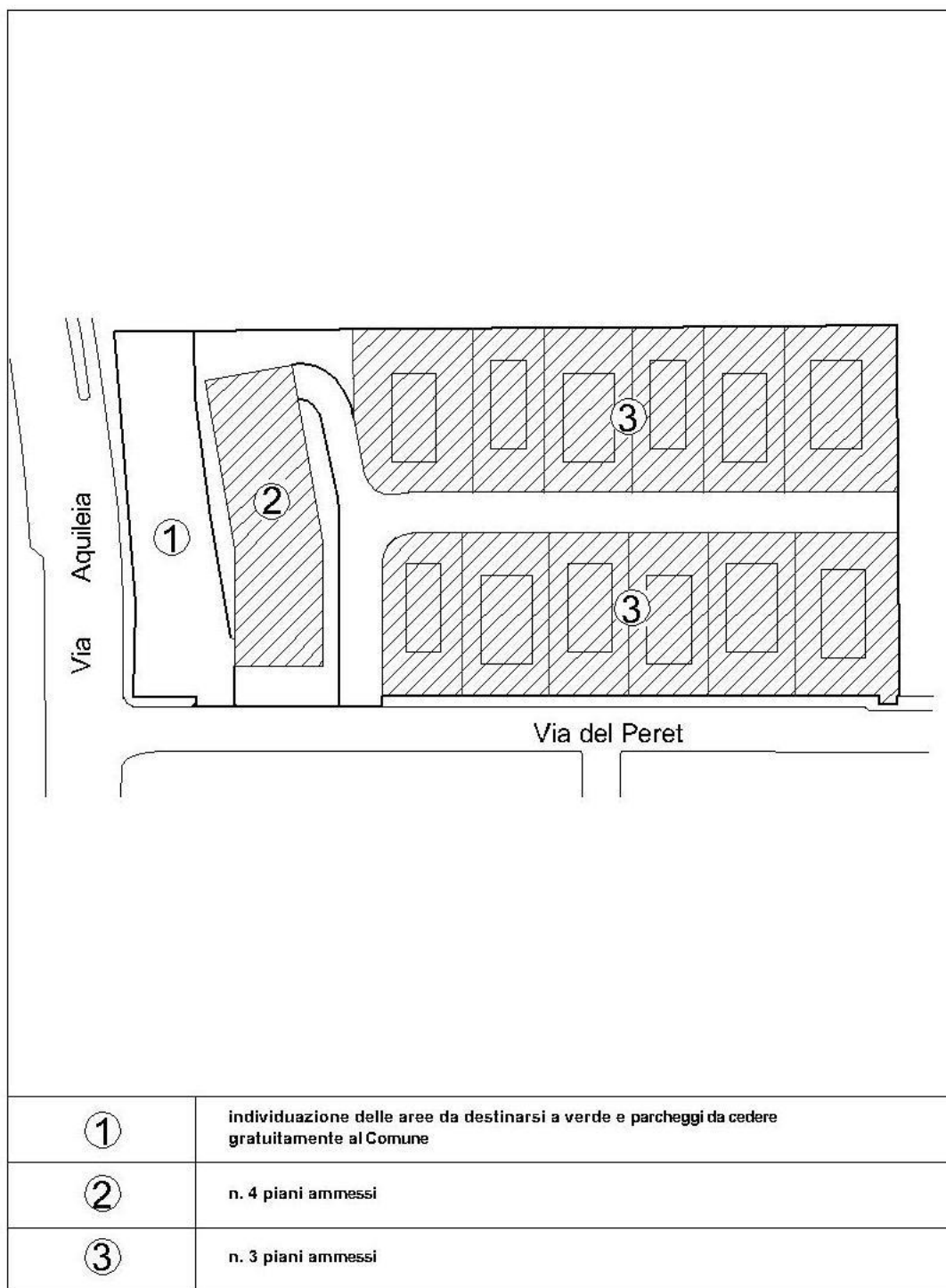
1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Indice di fabbricabilità territoriale: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,70;
  - b) altezza massima: m 9,50;
  - c) come da schema 3 allegato;
  - d) distanze dai confini di proprietà: m 5,00;
  - e) distanze dalla strada esterna al PRPC: m 5,00;
  - f) distanze: fissate dal PRPC nel rispetto del Codice civile;
  - g) Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00;

- h)** Superfici da destinare a parcheggi stanziali e di relazione per le funzioni residenziali, commerciali, direzionali: *come previste da norme regionali*.

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. La verifica del rispetto degli standard, per gli insediamenti residenziali, va rapportato alla capacità insediativa teorica dell'intero ambito, calcolata in base alla massima volumetria edificabile ed allo standard volumetrico di 100 m<sup>3</sup>/stanza con indice di affollamento di 0,6 *abitanti/stanza*.
2. *(Soppresso)*.
3. La deroga al *Quaderno* degli interventi all'interno delle zone A è ammessa qualora il *PRPC* giustifichi la stessa attraverso scelte architettoniche di qualità, ancorché di tipologia moderna.

SCHEMA N. 3



**8.2.4 - ZONA DI CASERMETTE IN VIA GARIBALDI.****A) OBIETTIVI.**

1. *Utilizzo degli immobili a fini di edilizia residenziale, e altri connessi e compatibili.*

**B) DESTINAZIONI D'USO.**

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
  - a) *Residenziale;*
  - b) *Servizi ed attrezzature collettive;*
  - c) *Servizi alla residenza non molesti;*
  - d) *(soppressa);*
  - e) *(soppressa);*
  - f) *(soppressa).*

**C) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) *indice di fabbricabilità fondiaria: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,50;*
  - b) *altezza massima: m 12,00;*
  - c) *numero dei piani: 4;*
  - d) *distanze dai confini di proprietà: m 5,00;*
  - e) *distanze dalla strada: m 5,00;*
  - f) *(soppressa);*
  - g) *Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00;*
  - h) *Superfici da destinare a parcheggi stanziali e di relazione per le funzioni residenziali, commerciali, direzionali: come previste da norme regionali.*

**D) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. *(Soppresso).*
2. *(Soppresso).*
3. *Studio di verde, viabilità interna e parcheggi privati.*



**ART. 8 BIS - VERDE PRIVATO - VP.****A) GENERALITÀ.**

1. Tale zona comprende porzioni di spazi liberi, *intercluse o contigue ad aree insediative, di rispetto, servizio e arredo degli insediamenti.*
2. In tali zone il piano si attua per interventi diretto.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. *Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:*
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Nuova Costruzione e Ampliamenti;
  - c) Ristrutturazione edilizia.

**C) USI.**

1. *Le opere e attività rispettano gli usi seguenti:*
  - a) Parco e giardino;
  - b) Cortile;
  - c) Orto;
  - d) Area verde libera;
  - e) Pertinenze di edifici residenziali (gazebo, deposito attrezzi, attrezzature sportive all'aperto ...).

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
    - a) Volume massimo: m<sup>3</sup> 100;
    - b) Altezza massima: m 3,00;
    - c) Distanza dalle strade:
      - 1) *in genere: m 5,00 o, se superiore, secondo il limite di rispetto stradale. In assenza di indicazione grafica, fuori dal centro abitato la distanza da viabilità vicinale è di m 10,00;*
      - 2) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado), fuori dal centro abitato:*
        - 2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;*
        - 2.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.*
- Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
- d) Distanza dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine, qualora le condizioni d'ambiente lo permettano;
  - e) Distanza tra pareti di edifici antistanti anche se cieche: m 10,00.

**ART. 9 - ZONE ABITATIVE DI ESPANSIONE - C.****A) GENERALITÀ.**

1. Sono zone residenziali o prevalentemente residenziali di nuovo impianto, soggette a *PRPC* esteso agli interi ambiti dei singoli comparti indicati in zonizzazione.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Nuova Costruzione;
  - c) Ampliamento.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Residenziale;
  - b) Servizi ed attrezzature collettive;
  - c) Servizi alla residenza non molesti;
  - d) Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo;
  - f) Alberghiera;
  - g) Commerciale al dettaglio ed all'ingrosso con superfici inferiori a 400 m<sup>2</sup> 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 esercizi di superficie di vendita fino a 400 m<sup>2</sup> dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti.  
Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate preferibilmente nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale oppure in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso.
2. Le precedenti destinazioni d'uso sono soggette alle presenti restrizioni in termini volumetrici:
  - a) residenza almeno il 60%;
  - b) servizi ed attrezzature collettive massimo 30%;
  - c) servizi massimo 10%;
  - d) commercio al dettaglio e all'ingrosso massimo 20%;
  - e) direzionalità massimo 10%;
  - f) opere alberghiere massimo 30%.

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Indice di fabbricabilità territoriale: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,90;
  - b) Numero dei piani, compreso l'eventuale piano mansardato: 3;
  - c) Altezza massima: m 9,50;
  - d) Distanza dalle strade: m 7,50;
  - e) Distanza dai confini di proprietà: m 5,00;
  - f) Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00;
  - g) Superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto dal comma 2 dell'articolo 10 del DPGR 126/1995.

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. La nuova viabilità di distribuzione interna ai comparti dovrà presentare *caratteristiche di larghezza conformi alle norme di settore*.
2. Le superfici da destinare a parcheggi di relazione ed a nucleo elementare di verde sono computate in ragione di 3,00 m<sup>2</sup>/abitante per i parcheggi di relazione e 3,00 m<sup>2</sup>/abitante per

il nucleo elementare di verde attrezzato a diretto servizio delle abitazioni con un lotto minimo di 400 m<sup>2</sup>.

Possono essere cedute superfici in eccedenza rispetto al soddisfacimento degli standard nella misura massima di 5,00 m<sup>2</sup>/abitante. Tale eccedenza sarà valutata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

3. Nel caso di previsione di esercizi direzionali, alberghiere e simili, dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi in ragione di 80 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie utile destinata ad attività potenzialmente insediabile, misurata così come indicato all'*articolo 21 bis del DPGR 126/1995*.
4. La verifica del rispetto degli standard, per gli insediamenti residenziali, va rapportato alla capacità insediativa teorica dell'intero ambito, calcolata in base alla massima volumetria edificabile ed allo standard volumetrico di 100 m<sup>3</sup>/stanza con indice di affollamento di 0,5 abitanti/stanza.
5. 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 perimetrare nelle tavole di zonizzazione del *PRGC* per ogni comparto.
6. L'utilizzo ai fini residenziali dell'area ricompresa nella perimetrazione di Zona C di via Predicort e classificata dal *PRGC* precedente come Area per Attrezzature e Servizi – Scuola Elementare è subordinata al suo inserimento, previa idonea variante, al PRPC denominato PREDICORT 2 ed al ricavo, al suo interno, di un nucleo Verde di almeno 4.000 m<sup>2</sup> individuato come unico blocco.

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

1. Corrispondono a zone libere o solo in parte edificate, soggette a *PRPC* o a *progetto unitario*, su cui realizzare interventi di riassetto fisico, *funzionale e ambientale*.
2. Gli ambiti di progettazione unitaria previsti dal *PRGC* sono:
  - a) Ambito di progettazione unitaria 1 Ex Caserma Monte Pasubio di riqualificazione urbana;
  - b) Ambito di progettazione unitaria 3 di riqualificazione della frazione di Scodovacca.
3. 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.
4. Le Schede allegate, riferite agli Ambiti di Progettazione Unitaria, contengono gli elementi invariants di Piano e le prime indicazioni relative al Piano del Verde.

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

**A) OBIETTIVI DI PIANO.**

1. *Obiettivo di PRGC è la riorganizzazione edilizia e urbanistica dell'area dell'ex caserma ed integrazione con il tessuto insediativo contermina.*
2. 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.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. *Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:*
  - a) Ristrutturazione urbanistica;
  - b) Nuova Costruzione.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
  - a) *Residenziale;*
  - b) *Servizi e attrezzature collettive;*
  - c) *Direzionale;*
  - d) *Servizi;*
  - e) *Commerciale al dettaglio con superfici inferiori ai 400 m<sup>2</sup> di vendita.*

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) *Indice di fabbricabilità territoriale (relativamente alle destinazioni d'uso di cui alla sezione C), comma 1, lettere a, c, d, e): m<sup>3</sup>/ha 15.000;*
  - b) *Rapporto di Copertura (relativamente alla destinazione d'uso di cui alla sezione C, comma 1, lettera b): m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 40%;*
  - c) *Altezza massima degli edifici: m 12,50;*
  - d) *Distanza dalle strade: m 7,50;*
  - e) *Distanza tra pareti di edifici antistanti anche se cieche: m 10,00;*
  - f) *Superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto dal comma 2 dell'articolo 10 del DPGR 126/1995.*

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. 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 m<sup>2</sup>. La volumetria destinata a Residenza non potrà superare il 50% della cubatura massima ammessa nell'Ambito.
2. Il progetto dell'ambito dovrà farsi carico, inoltre, di:
  - a) Definire e realizzare l'area a parco urbano;
  - b) Definire un assetto insediativo che privilegi la localizzazione delle funzioni direzionali e commerciali sul fronte strada e di quelle residenziali) nelle parti interne;
  - c) Prevedere l'integrazione funzionale tra la parte edificata e lo spazio a verde attrezzato, sulla base di un disegno che valorizzi l'insieme;
  - d) Prevedere un sistema viabilistico possibilmente esterno all'area ammettendo l'accesso veicolare esclusivamente a servizio della residenza;
  - e) Prevedere una corretta rivalutazione dell'area, mediante un intervento di riorganizzazione urbanistica complessiva;

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

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

**A) OBIETTIVI DI PIANO.**

1. *Obiettivo di PRGC è la 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.*
2. *Il progetto architettonico/edilizio dovrà tendere alla valorizzazione delle preesistenze storico architettoniche, degli assi prospettici e delle caratteristiche ambientali dell'area.*

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. *Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:*
  - a) Nuova costruzione.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
  - a) *Residenziale (massimo 70% della volumetria complessiva);*
  - b) *Servizi e attrezzature collettive;*
  - c) *Direzionale;*
  - d) *Servizi;*
  - e) *Alberghiera;*
  - f) *Commerciale al dettaglio con superfici inferiori ai 400 m<sup>2</sup> di vendita.*

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) *Indice di fabbricabilità territoriale (superficie massima di ha 2): m<sup>3</sup>/ha 8.000;*
  - b) *Altezza massima degli edifici: piani 3;*
  - c) *Distanza dalle strade:*
    - 1) *SP 54 e SP 68: m 15,00;*
    - 2) *di distribuzione interna: m 7,50;*
  - d) *Distanza tra pareti di edifici antistanti anche se cieche: m 10,00;*
  - e) *Superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto dal comma 2 dell'articolo 10 del DPGR 126/1995.*

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. *La realizzazione di interventi di rilevanza urbanistica nell'ambito di progettazione unitaria 3 previsto in zonizzazione è subordinata a piano attuativo.*  
*Il piano attuativo dovrà farsi carico di:*
  - a) *rispettare lo spazio pubblico (piazza) previsto a nord ovest in prossimità della chiesa, mediante la costituzione del verde di protezione;*
  - b) *rispettare gli edifici esistenti di importanza storico/architettonica (villa a sud est ed edificio religioso a nord ovest) e gli assi prospettici esistenti (ingresso della villa a est), mediante la costituzione del verde di protezione.*
2. *Le superfici da destinare a parcheggi di relazione ed a nucleo elementare di verde sono computate in ragione di 3,00 m<sup>2</sup>/abitante per i parcheggi di relazione e 3,00 m<sup>2</sup>/abitante per il nucleo elementare di verde attrezzato.*  
*Il nucleo elementare di verde attrezzato rispetta una superficie minima di m<sup>2</sup> 400, e può essere ricavato nel verde di protezione di cui al comma 1, lettera a).*

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

### **A) GENERALITÀ.**

1. Corrispondono alle aree di cui alla *L 633/1964*, perimetrata con *DM* in data 3/7/1970.
2. Ferma restando la competenza pianificatoria del Consorzio per lo Sviluppo Industriale, andranno comunque rispettati i seguenti usi, indici e parametri, nel rispetto di quanto previsto dalla Circolare *regionale 3/1990*.
3. Nella formazione del *PTI* dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, *come previste da norme regionali*.

### **B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Nuova Costruzione;
  - c) Ampliamento;
  - d) Ristrutturazione Edilizia.

### **C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Industriale;
  - b) Artigianale;
  - c) 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;
  - d) Direzionale di interesse industriale e artigianale;
  - e) Servizi tecnico-produttivi;
  - f) Servizi e attrezzature collettive;
  - g) Commerciale al dettaglio per la somministrazione di cibi e bevande;
  - h) Commerciale al dettaglio e all'ingrosso per vendita dei generi non alimentari a basso impatto come da *LR 29/2005, articolo 2, 1, e*).

*È ammessa abitazione per il personale addetto alla custodia con esclusione del nucleo familiare. Vale la previsione di cui alla sezione VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI, comma 7.*

### **D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Rapporto di copertura (all'interno dei singoli lotti):  $m^2/m^2$  0,50;
  - b) Distanza dalle strade esterne all'area di *PTI*: m 20,00;
  - c) Distanza dalle strade interne all'area di *PTI*: m 10,00;
  - d) Distanza tra edifici (minima): m 15,00;
  - e) Distanza dai confini di proprietà: m 10,00;
  - f) Distanza tra gli edifici minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, compresi gli edifici residenziali: m 10,00;
  - g) Superfici da destinare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza, *come previste da norme regionali*.

### **E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. 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 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.



2. Può essere concesso, in assenza di *PTI*, per gli edifici adibiti ad attività produttive esistenti alla data di adozione della variante 42 al *PRGC* (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 *alla data stessa*, 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.
3. Anche in assenza di *PTI* è consentito, per motivi igienico-funzionali, per gli edifici residenziali esistenti nella zona alla data di adozione della variante 42 al *PRGC* (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 m<sup>2</sup> 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.
4. Nella redazione del *PTI*, 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.
5. I *PTI* 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, per l'inquinamento atmosferico, per l'inquinamento acustico, per lo smaltimento dei rifiuti). Gli stessi dovranno obbligatoriamente sottostare alle seguenti prescrizioni minime:
  - a) è vietato l'insediamento di nuove industrie insalubri di I<sup>a</sup> classe di cui all'*articolo 216 del RD 1265/1934*. I *PTI* possono prevedere il trasferimento, all'interno delle zone programmatiche D1, di industrie insalubri anche di I<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> classe;
  - b) 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 *PTI* ed inerenti le singole discipline d'inquinamento.
6. Nella redazione di *PTI*, qualora esistano attività già individuate nella Tabella 1 allegata alla normativa delle Zone Omogenee D3, il *PTI* dovrà tener conto anche delle indicazioni ivi contenute, fatta salva la possibilità di modificarle ed integrarle motivatamente. Per gli ampliamenti concessi in assenza di *PTI*, 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.
7. E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode, con una volumetria massima di m<sup>3</sup> 500, subordinatamente all'esistenza o *costituzione contestuale* di un'attività produttiva.
8. E' fatto obbligo di procedere per fasi temporali distinte all'attuazione del relativo *PTI*, in relazione alla concreta realizzazione della nuova viabilità di collegamento con la SS 14.
9. (Soppresso).
10. *Nelle more della formazione di un nuovo PTI continua a valere il PTI approvato con decreto del presidente della Giunta regionale 3/2007.*  
*L'intera area compresa nel PTI costituisce agglomerato industriale di interesse regionale tipico di zona D1, indipendentemente dalle specifiche destinazioni di zona o sottozona del PRGC e del PTI.*

**ART. 11 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - D1/S.****A) GENERALITÀ.**

1. Corrispondono alle aree di cui alla *L 633/1964*, perimetrata con *DM* in data 3/7/1970, per la parte compresa tra il fiume Ausa ed il Canale Banduzzi.
2. Il Piano si attua attraverso predisposizione di *PTI*, di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale.
3. Ferma restando la competenza pianificatoria del Consorzio per lo Sviluppo Industriale, andranno comunque rispettati i seguenti usi, indici e parametri, nell'osservanza di quanto previsto dalla Circolare *regionale 3/1990*.
4. Nella formazione del *PTI* dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, *come previste da norme regionali*.

**B) OBIETTIVI.**

1. *Gli obiettivi del PRGC sono:*
  - a) Conservazione e valorizzazione ambientale;
  - b) Parco Tecnologico;
  - c) Costruzioni edilizie ed infrastrutturali connesse alle opere di cui *alle lettere a) e b)*;
  - d) 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;
  - e) 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;
  - f) 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;
2. 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 *m*<sup>2</sup>. Sono altresì vietati riordini fondiari.
3. Tutti gli interventi edilizi dovranno uniformarsi ai caratteri dell'architettura rurale locale, per forme, materiali e finiture. Dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti disposizioni:
  - a) coperture a due falde o padiglione con pendenze proprie della tradizione locale e manto di copertura preferibilmente in tegole curve laterizie (coppi);
  - b) ripristino dei camini propri della tradizione locale e realizzazione di nuovi di tipo similare;
  - c) esclusione di loggiati in aggetto che fuoriescano dal volume del fabbricato;
  - d) i fori di facciata dovranno rispettare i rapporti compositivi tradizionali e gli infissi dovranno essere in materiali e colori della tradizione locale;
  - e) gli intonaci esterni dovranno essere del tipo civile dipinto a rasatura fine;
  - f) le tinteggiature, omogenee per ciascuna unità, avranno colori pastello, tipici della zona, quali: bianco panna, il giallo, il rosso, il grigio.

**C) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. *Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:*
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Nuova Costruzione;
  - c) Ampliamento;
  - d) Ristrutturazione Edilizia.

**D) OPERE E DESTINAZIONI D'USO.**

1. *Le opere e attività ammesse sono:*
  - a) Interventi di movimento terra con le limitazioni di cui di seguito;
  - b) Realizzazione di canali in terra e riapertura degli esistenti;
  - c) Costruzione e modifica arginature;

- d) Drenaggi di canali esistenti;
- e) Realizzazione di manufatti per canali e sistemazione di quelli esistenti;
- f) *Commerciale al dettaglio* per la somministrazione di cibi e bevande;
- g) *Servizi tecnico-produttivi*;
- h) *Servizi e attrezzature collettive tecnico-produttive*;
- i) *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.*

#### **E) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) Rapporto di copertura fondiario:  $m^2/m^2$  0,20;
  - b) Distanza dai confini di proprietà: m 10,00;
  - c) Altezza massima: m 7,00;
  - d) Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00;
  - e) Parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, *come previste da norme regionali*.

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

**A) GENERALITÀ.**

1. Sono zone per impianti produttivi del settore secondario, complete delle attrezzature di servizio tecnico-produttivo e sociale, soggette a PRPC.
2. Nella formazione degli strumenti attuativi dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, *come previste da norme regionali.*

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Nuova Costruzione;
  - c) Ampliamento;
  - d) Ristrutturazione Edilizia.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Industriale;
  - b) Artigianale;
  - c) 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;
  - d) Direzionale di interesse industriale e artigianale;
  - e) Servizi tecnico-produttivi;
  - f) Servizi e attrezzature collettive;
  - g) Commerciale al dettaglio e all'ingrosso per vendita dei generi non alimentari a basso impatto come da LR 29/2005, articolo 2, 1, e).

*È ammessa abitazione per il personale addetto alla custodia con esclusione del nucleo familiare. Vale quanto previsto alla sezione VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI, comma 2.*

*Nella zona D2 compresa tra zona N1 e strada regionale 352 (di Grado) all'altezza di Muscoli, nelle aree libere nella fascia di 20 metri dalla zona N1 sono ammesse solo attività all'aperto. Resta salvo quanto previsto alla sezione E), comma 6.*

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Lotto minimo: m<sup>2</sup> 1.500;
  - b) Rapporto di copertura (all'interno dei singoli lotti): m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,40;  
Per l'Ambito contrassegnato con la lettera A in località Muscoli: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,50;
  - c) Altezza massima dei fabbricati: m 10,00;
  - d) Distanza dalle strade esterne all'area di PRPC:
    - 1) in genere: m 20,00;
    - 2) statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado), fuori dal centro abitato:
      - 2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;
      - 2.2) se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.

*Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
  - e) Distanza dalle strade interne all'area di PRPC: m 10,00;
  - f) Distanza tra edifici (minima): m 20,00;
  - g) Distanza tra edifici ed edifici accessori: m 10,00;
  - h) Distanza dai confini di proprietà: m 10,00;

- i) Distanza tra gli edifici: minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, compresi gli edifici residenziali: m 10,00;
- l) Superfici da destinare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza: *come previste da norme regionali*;
- m) 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. *Per esercizi di superficie di vendita:*
  - 1) fino a 400 m<sup>2</sup>: dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita. In aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti. Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate preferibilmente nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale oppure in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso;
  - 2) da 401 a 1.500 m<sup>2</sup> l'individuazione è 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. *Per esercizi con superficie coperta complessiva superiore a metri quadrati 1.500 la misura di parcheggio è non inferiore al 200 per cento della superficie di vendita.*

#### **E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. 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 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.
2. E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario, con una volumetria massima di m<sup>3</sup> 500, subordinatamente alla esistenza di un'attività produttiva o contestualmente alla costruzione della stessa.
3. Nei casi in cui non sia ancora stato approvato *il PRPC*, può essere concesso, per gli edifici adibiti ad attività produttive esistenti alla data di adozione della variante 42 al *PRGC* (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 *alla data stessa*, 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 *PRPC*.
4. Anche in assenza di *PRPC* è consentito, per motivi igienico-funzionali, per gli edifici residenziali esistenti nella zona alla data di adozione della variante 42 al *PRGC* (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 m<sup>2</sup> 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 *PRPC*.
5. Per le Zone D2 di, via Cisis e via Carso, già assoggettate all'esecutività di un *PRPC* 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 m<sup>2</sup> 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, *come previste da norme regionali*.  
Per le Zone D2 di via Aquileia, già assoggettate all'esecutività di un *PRPC* 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 m<sup>2</sup> di superficie di vendita per corpo di fabbrica e fino ad un massimo di 1.500 m<sup>2</sup> 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, *come previste da norme regionali*.

Il *PRPC* 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 *PRPC* dovrà fare riferimento all'elenco allegato all'articolo 26.3, *sezione OBIETTIVI DI CARATTERE PARTICOLARE, comma 5*, delle presenti norme.

6. Nella redazione dei *PRPC*, 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 *autoctone*. *Nella zona D2 compresa tra zona N1 e strada regionale 352 (di Grado) all'altezza di Muscoli, nella fascia di 10 metri dalla zona N1 la schermatura lungo il lato ovest, verso zona N1, è realizzata dello spessore di almeno metri 10. Resta salva l'applicazione dei divieti per rispetto ferroviario.*
7. I *PRPC* 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, per l'inquinamento atmosferico, per l'inquinamento acustico, per lo smaltimento dei rifiuti). 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. E' vietato l'insediamento delle industrie insalubri di I<sup>a</sup> classe di cui all'*articolo 216 del RD 1265/1934*.  
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 *PRPC* ed inerenti le singole discipline d'inquinamento.
8. 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 m<sup>2</sup>. Nell'ambito di queste zone, a 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento ad uso commerciale deve corrispondere la quantità minima di 80 m<sup>2</sup> di spazio da riservare a parcheggio. Tale norma è applicabile anche nelle zone con *PRPC* vigente e senza la preventiva modifica della sua previsione.
9. Nella redazione dei *PRPC* dovrà essere sottoposta a particolare attenzione il problema viabile, al quale dovrà essere data dimostrata soluzione per l'approvazione del *PRPC*.
10. Nella redazione di *PRPC*, qualora esistano attività già individuate nella Tabella 1 allegata alla normativa delle Zone Omogenee D3, il *PRPC* dovrà tener conto anche delle indicazioni ivi contenute, fatta salva la possibilità di modificarle ed integrarle motivatamente. Per gli ampliamenti concessi in assenza di *PRPC*, qualora le attività siano ricomprese nella Tabella 1, dovranno essere osservate, oltre alle norme della presente zona, anche quelle particolari indicate nelle Tabella 1 medesima.
11. *(Soppresso)*.

**ART. 13 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI SINGOLE ESISTENTI - D3.****A) GENERALITÀ.**

1. In tale zona l'edificazione si attua per intervento diretto.  
*I permessi di costruire sono subordinati 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, purchè compatibile a seguito di parere dell'AAS, restando consentite, in funzione dell'attività esistente, esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.*
2. Nel caso di interventi di nuova realizzazione, dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, *come previste da norme regionali.*

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Nuova Costruzione;
  - c) Ampliamento;
  - d) Ristrutturazione Edilizia.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Industriale;
  - b) Artigianale;
  - c) Magazzini, depositi e locali commerciali per la vendita diretta dei prodotti dell'azienda o connessi all'attività produttiva;
  - d) Direzionale di interesse industriale e artigianale;
  - e) Servizi tecnico-produttivi;
  - f) Servizi e attrezzature collettive;
  - g) Commerciale al dettaglio e all'ingrosso per vendita dei generi non alimentari a basso impatto come da LR 29/2005, articolo 2, 1, e).

*È ammessa abitazione per il personale addetto alla custodia con esclusione del nucleo familiare. Vale quanto previsto alla sezione VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI, comma 2.*

*Nella zona D3 compresa tra il fiume Ausa e via Caiù a ovest della circonvallazione ovest della strada regionale 352 (di Grado):*

  - a0) le destinazioni d'uso di cui al periodo primo sono ammesse unicamente funzionali alla nautica;
    - a) sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:
      - 1) commerciale connessa alla nautica;
      - 2) direzionale di interesse per la nautica;
      - 3) servizi per la nautica;
      - 4) servizi e attrezzature collettive per la nautica;
      - 5) trasporto di persone e merci di interesse per la nautica.

*Le attività diverse esistenti possono essere mantenute.*

*Resta salva la possibilità di abitazione per il personale addetto alla custodia prevista al periodo secondo;*
    - b) 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.

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Rapporto di copertura: esistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* + integrazione funzionale indicata in Tabella 1 e comunque rispetto al lotto:
    - 1) in genere: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,50;
    - 2) in lotti con superficie coperta esistente > 40% della superficie del lotto: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,65;
  - b) Altezza:

- 1) per costruzioni a confine o distanti da esso meno di m 5,00: m 6,00 o pari all'esistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* se superiore;
- 2) per costruzioni distanti dai confini più di m 5,00: m 6,00 o pari all'esistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* se superiore;
- c) Distanze dalle strade:
  - 1) *tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado):* m 20,00;
  - 2) comunali: m 10,00;  
o pari all'esistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* se inferiore. E' possibile ampliare a distanza inferiore, purché in allineamento con un edificio preesistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)*. 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 *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* se inferiore;
  - 3) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado), fuori dal centro abitato:*
    - 3.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo:* m 40;
    - 3.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo:* m 20.  
*Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 3) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
- d) Distanze dai confini:
  - 1) per edifici in genere: m 5,00 o pari all'esistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* se inferiore;
  - 2) tettoie di altezza inferiore a m 3,50: *come da Codice civile;*
- e) Distanza tra edifici: m 10,00.

#### **E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. 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, atmosferico, acustico, smaltimento dei rifiuti.  
L'Amministrazione Comunale 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.
2. E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode, con una volumetria massima di m<sup>3</sup> 500, subordinatamente alla esistenza o *costituzione contestuale* di un'attività produttiva.
3. E' consentito, per motivi igienico-funzionali, per gli edifici residenziali esistenti nella zona alla data di adozione della variante 42 al PRGC (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 m<sup>2</sup> 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.
4. 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 m<sup>2</sup> 200. Nell'ambito di questa zona omogenea dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e parcheggi di relazione, *come previste da norme regionali*.
5. 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.
6. 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.



7. nell'ambito dell'insediamento esistente *alla data di adozione della variante 47 (31 1 2001)* riconosciuto con variante 47 ed ubicato in frazione Strassoldo, località San Gallo, è *comunque* 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:
- a)** superficie coperta: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,50;
  - b)** distanza dalle strade: m 10,00;
  - c)** distanza dai confini di proprietà: m 5,00;
  - d)** distanza dalla ferrovia: m 30,00 (\*);
  - e)** altezza massima fabbricato misurata al colmo: m 8,00;
  - f)** distanza dai fabbricati di proprietà dei titolari dell'azienda, anche se residenziali: m 10,00;
  - g)** distanza dai fabbricati non di proprietà ed adibiti a residenza: m 20,00;
  - h)** parcheggi di relazione calcolati sulla superficie utile degli edifici: 10%;
  - i)** parcheggi stanziali: 1 ogni 2 addetti;
  - l)** superficie massima da adibirsi a vendita: come *comma 4*;
  - m)** emissioni sonore massime misurate a 20 metri dall'attività produttiva: Db(A) 70;
  - n)** emissioni inquinanti: < 30% rispetto alle normative vigenti;
  - o)** ove tecnicamente possibile, obbligo di piantumazione alberature autoctone di alto e medio fusto verso edifici residenziali;
  - p)** gli spazi scoperti dovranno essere destinati a parcheggi, viabilità e verde;
  - q)** la tipologia del fabbricato in ampliamento e dei relativi materiali dovrà conformarsi alla parte esistente;
  - r)** *non sia aumentato il numero di accessi da strada regionale 352 (di Grado) rispetto ad accessi esistenti o autorizzati alla data di adozione della variante 90 (30 4 2019)*;
  - s)** *sia assicurata scorrevolezza in entrata e in uscita,*
  - t)** *è vietata l'immissione sulla strada regionale 352 (di Grado) con svolta a sinistra.*

## NOTE:

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



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	●			●	●			●					●			
77	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'AAS. (2)*
- (1) Riferimento a numerazione in *Zonizzazione 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 *nel periodo agosto 2000*. 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 del permesso di costruire.*

---

*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 PRGC*, a seguito indagine condotta con i metodi di cui alla *Circolare regionale 3/1990* e parere dell'AAS competente.

**ART. 14 - ZONE DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO - E/4.****A) GENERALITÀ.**

1. Le zone omogenee E/4 corrispondono agli ambiti di interesse agricolo - paesaggistico di cui agli *articoli* 8 e 38 delle Norme di Attuazione del *PURG* 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.
2. All'interno della zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto.
3. 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.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Nuova Costruzione;
  - c) Ampliamento;
  - d) Ristrutturazione Edilizia.

**C) DESTINAZIONI D'USO E OPERE.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) *Residenziale agricola a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale e agricola per agriturismo;*
  - b) Edifici relativi alle strutture produttive aziendali (edifici adibiti al ricovero di animali a carattere non industriale, magazzini, annessi rustici, silos eccetera);
  - c) *Artigianale agricola;*
  - d) *Commerciale agricola;*
  - e) Interventi di movimento terra con le limitazioni di cui di seguito;
  - f) Realizzazione di canali in terra e riapertura degli esistenti;
  - g) Costruzione e modifica arginature;
  - h) Drenaggi di canali esistenti;
  - i) Realizzazione di manufatti per canali e sistemazione di quelli esistenti.

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Indice di fabbricabilità fondiaria:  $m^3/m^2$  0,02;
  - b) Distanza dai confini di proprietà: m 10,00;
  - c) Altezza massima: m 7,00;
  - d) Distanza dalle strade:
    - 1) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado):* m 40,00;
    - 2) *regionale 351 (di Cervignano) e tratto dalla rotatoria nord della circonvallazione ovest al confine comunale sud della regionale 352 (di Grado):* m 30,00;
    - 3) *viabilità locale:* m 20,00;
    - 4) *viabilità vicinale:* m 10,00;
  - e) Distanza minima tra pareti di edifici antistanti anche se cieche: m 10,00;
  - f) Per gli edifici residenziali dovranno essere previsti i parcheggi stanziali di cui all'*articolo* 10 del DPGR 126/1995 in ragione di  $1 m^2$  ogni  $10 m^3$  di costruzione.
2. 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 5 elementi ogni  $100 m^3$  di costruzione.

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI**

1. E' consentito, per gli edifici residenziali esistenti nella zona alla data di adozione della variante 42 al *PRGC* (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 m<sup>2</sup> 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*.

2. Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti *alla data di entrata in vigore della LR 19/2009 (19 11 2009)* situati nella fascia di rispetto della viabilità, nel limite complessivo di 150 m<sup>3</sup>, da concedersi anche in più volte e per necessità d'ordine igienico - sanitario, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o *laterale* degli edifici rispetto all'asse viario.
3. 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 aggravati di servitù.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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 m<sup>2</sup>. Sono altresì vietati riordini fondiari.
10. 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:
  - a) coperture a due falde o padiglione con pendenze proprie della tradizione locale e manto di copertura preferibilmente in tegole curve laterizie (coppi);
  - b) ripristino dei camini propri della tradizione locale e realizzazione di nuovi di tipo simile;
  - c) esclusione di loggiati in aggetto che fuoriescano dal volume del fabbricato;
  - d) i fori di facciata dovranno rispettare i rapporti compositivi tradizionali e gli infissi dovranno essere in materiali e colori della tradizione locale;
  - e) gli intonaci esterni dovranno essere del tipo civile dipinto a rasatura fine;
  - f) 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.****A) GENERALITÀ.**

1. Le zone omogenee E/5 corrispondono agli ambiti di preminente interesse agricolo di cui agli articoli 9 e 38 delle Norme di Attuazione del *PURG* 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.
2. 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.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Nuova Costruzione;
  - c) Ampliamento;
  - d) Ristrutturazione Edilizia.

**C) DESTINAZIONI D'USO E OPERE.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Residenziale agricola a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale e agricola per agriturismo;
  - b) Edifici relativi alle strutture produttive aziendali (edifici adibiti al ricovero di animali a carattere non industriale, magazzini, annessi rustici, silos eccetera);
  - c) 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;
  - d) Allevamenti industriali in zona agricola;
  - e) Serre;
  - f) Interventi di movimento terra.
2. 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.
3. 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.****A) ATTUAZIONE.**

1. L'edificazione si attua per intervento diretto.

**B) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Indice di fabbricabilità fondiaria per la residenza ed annessi: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,03;

- b) 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;
  - c) Distanza dai confini di proprietà: m 5,00;
  - d) Distanza da allevamenti di animali: m 10,00;
  - e) Altezza massima: m 7,00;
  - f) Distanza dalle strade:
    - 1) statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado): m 40,00;
    - 2) regionale 351 (di Cervignano) e tratto dalla rotatoria nord della circonvallazione ovest al confine comunale sud della regionale 352 (di Grado): m 30,00;
    - 3) viabilità locale: m 20,00;
    - 4) viabilità vicinale: m 10,00;
  - g) Distanza minima tra pareti di edifici antistanti anche se cieche: m 10,00;
  - h) Per gli edifici residenziali dovranno essere previsti i parcheggi stanziali di cui all'articolo 10 del DPGR 126/1995 in ragione di 1  $m^2$  ogni 10  $m^3$  di costruzione.
2. 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 3 elementi ogni 100  $m^3$  di costruzione.

### **C) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. E' consentito, per gli edifici residenziali esistenti nella zona alla data di adozione della variante 42 al PRGC (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  $m^2$  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.
2. Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della LR 19/2009 (19 11 2009) situati nella fascia di rispetto della viabilità, nel limite complessivo di 150  $m^3$ , da concedersi anche in più volte e per necessità d'ordine igienico - sanitario, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale degli edifici rispetto all'asse viario.
3. 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 aggravati di servitù.
4. 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.
5. 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.
6. 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 eccetera).**

#### **A) ATTUAZIONE.**

1. L'edificazione si attua per intervento diretto.

#### **B) INDICI E PARAMETRI.**



1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) rapporto di copertura su area di pertinenza:  $m^2/m^2$  0,30;
  - b) Distanza dai confini di proprietà: m 10,00;
  - c) Altezza massima: m 10,00;
  - d) Distanza dalle strade:
    - 1) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado):* m 40,00;
    - 2) *regionale 351 (di Cervignano) e tratto dalla rotatoria nord della circonvallazione ovest al confine comunale sud della regionale 352 (di Grado):* m 30,00;
    - 3) *viabilità locale:* m 20,00;
    - 4) *viabilità vicinale:* m 10,00;
  - e) Distanza dagli altri edifici: m 10,00;
  - f) Distanza dalle zone residenziali e dalle zone per attrezzature collettive, per gli edifici adibiti al ricovero di animali ed a concimaie: m 50,00.
2. In tutti i casi di nuova costruzione od ampliamento, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di 3 elementi ogni 100 m<sup>3</sup>. di costruzione.

### **C) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante 42 al PRGC (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% della superficie lorda esistente alla data stessa, 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.**

#### **A) ATTUAZIONE.**

1. Possono essere realizzati solo con la predisposizione di PRPC, la cui adozione costituirà variante di perimetrazione al PRGC per l'area interessata.
2. Il PRPC dovrà farsi carico della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, con le modalità richieste dalla Pubblica Amministrazione.

#### **B) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) *Rapporto* di copertura su area di pertinenza:  $m^2/m^2$  0,20;
  - b) Distanza dai confini di proprietà: m 10,00;
  - c) Altezza massima: m 10,00;
  - d) Distanza dalle strade:
    - 1) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado):* m 40,00;
    - 2) *regionale 351 (di Cervignano) e tratto dalla rotatoria nord della circonvallazione ovest al confine comunale sud della regionale 352 (di Grado):* m 30,00;
    - 3) *viabilità locale:* m 20,00;
    - 4) *viabilità vicinale:* m 10,00;
  - e) Distanza dagli altri edifici: m 10,00;
  - f) Distanza dalle zone residenziali e dalle zone per attrezzature collettive, per gli edifici adibiti al ricovero di animali ed a concimaie: m 50,00.
2. In tutti i casi di nuova costruzione od ampliamento, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di 3 elementi ogni 100 m<sup>3</sup> di costruzione.

### **C) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. E' possibile derogare al parametro di altezza massima stabilito dalle presenti norme unicamente per gli edifici ed impianti condizionati tecnologicamente.
2. 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.
3. Nelle aree comprese all'interno delle fasce soggette a vincolo paesaggistico, così come definite *dal DLGS 42/2004, parte terza* 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 15.3.

### **15.4 – ALLEVAMENTI INDUSTRIALI IN ZONA AGRICOLA.**

#### **A) ATTUAZIONE.**

1. I nuovi interventi possono essere effettuati solo con la predisposizione di *PRPC*, la cui adozione costituirà variante di perimetrazione al *PRGC* per l'area interessata.
2. Il *PRPC* dovrà farsi carico della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, con le modalità richieste dall'Amministrazione Comunale.
3. Il progetto di *PRPC* dovrà essere corredato da una relazione tecnica sul fondamento economico delle iniziative ed uno studio dettagliato sulla compatibilità ecologica delle medesime.
4. 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:
  - a) *suino*: m<sup>2</sup> 100;
  - b) *avicolo*: m<sup>2</sup> 100;
  - c) *ittico*: m<sup>2</sup> 1.000;
  - d) *bovino*: m<sup>2</sup> 800;
  - e) *cunicolo*: m<sup>2</sup> 200;
  - f) *equino*: m<sup>2</sup> 200;
  - g) *ovino*: m<sup>2</sup> 100;
  - h) *canino*: m<sup>2</sup> 100.

#### **B) DIVIETI.**

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

#### **C) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti*, rispetto al lotto d'intervento, da individuare graficamente nell'ambito della superficie aziendale:
  - a) *Rapporto* di copertura su area di pertinenza: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,40;
  - b) Distanza dai confini di proprietà: m 150 + 20 x (SLA/SL);
  - c) Distanza dalle abitazioni con esclusione *di quella* del custode: m 300 + 20 x (SLA/SL);
  - d) Distanza da altri fabbricati non residenziali o dall'abitazione del custode: m 10,00;
  - e) Distanza dalle strade:
    - 1) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado)*: m 40,00;
    - 2) *regionale 351 (di Cervignano) e tratto dalla rotatoria nord della circonvallazione ovest al confine comunale sud della regionale 352 (di Grado)*: m 30,00;
    - 3) *viabilità locale*: m 20,00;
    - 4) *viabilità vicinale*: m 10,00;
  - f) *Altezza massima*: m 10,00.
2. Per le strutture esistenti *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* (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, previo parere favorevole dell'autorità sanitaria competente*, 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: come preesistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* e comunque non inferiore a 50 metri;
- c) Distanza dalle abitazioni con esclusione *di quella* del custode: come preesistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* 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:
  - 1) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado)*: m 40,00;
  - 2) *regionale 351 (di Cervignano) e tratto dalla rotatoria nord della circonvallazione ovest al confine comunale sud della regionale 352 (di Grado)*: m 30,00;
  - 3) viabilità locale: m 20,00;
  - 4) *viabilità vicinale*: m 10,00;
- 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 *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* 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 *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)*.

3. In tutti i casi di nuova costruzione od ampliamento, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di 3 elementi ogni 100 m<sup>3</sup> di costruzione.

#### **D) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario con una volumetria massima di m<sup>3</sup> 500, subordinatamente all'esistenza od alla contestuale *costituzione* dell'attività produttiva di allevamento. La distanza dai confini e dalla strade è quella stabilita al punto 15.1 del presente articolo, in deroga al solo indice di fabbricabilità fondiaria.
2. E' possibile derogare al parametro di altezza massima stabilito dalle presenti norme unicamente per gli edifici ed impianti condizionati tecnologicamente.
3. In assenza di *PRPC* sono ammessi:
  - a) gli interventi di manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria;
  - b) l'ampliamento dell'abitazione del custode o del proprietario, esistente alla data di adozione della variante 42 al *PRGC* (23.09.1997), per una sola volta, sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente *alla data stessa*.
4. Ai fini del calcolo delle distanze, per gli ampliamenti di attività esistenti la SLA si riferisce alla superficie totale dell'intervento comprese le preesistenze.
5. Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione della variante 42 al *PRGC* (23.09.1997), ed in assenza di *PRPC*, sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento impiantistico, nonché, *previo parere favorevole dell'autorità sanitaria competente*, un ampliamento non superiore al 10% della superficie esistente dell'allevamento *alla data stessa*, purché con tali interventi si persegua un miglioramento tecnologico ed igienico-sanitario. Tali opere sono assoggettate ad intervento edilizio diretto, nel rispetto dei parametri sopra fissati con l'esclusione del solo parametro di distanza dai confini di proprietà e dagli edifici residenziali.
6. 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.
7. Nelle aree comprese all'interno delle fasce soggette a vincolo paesaggistico, così come definite dal *DLGS 42/2004, parte terza*, 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 15.4.

**15.5 - SERRE.****A) GENERALITÀ.**

1. 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.
2. 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, nel rispetto dei seguenti parametri:

**B) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) rapporto di copertura su area di pertinenza:  $m^2/m^2$  0,80;
  - b) Distanza dai confini di proprietà: m 3,00;
  - c) Altezza massima: m 6,00;
  - d) Distanza dagli altri edifici esistenti sul fondo: m 5,00;
  - e) Distanza dagli edifici esistenti sui fondi finitimi: m 6,00;
  - f) Distanza dalle strade:
    - 1) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado):* m 40,00;
    - 2) *regionale 351 (di Cervignano) e tratto dalla rotatoria nord della circonvallazione ovest al confine comunale sud della regionale 352 (di Grado):* m 30,00;
    - 3) *viabilità locale:* m 20,00,
    - 4) *viabilità vicinale:* m 10,00.

**15.6 - INTERVENTI DI MOVIMENTO TERRA E RIORDINI FONDIARI.**

1. 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.
2. 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.****A) GENERALITÀ.**

1. Le zone omogenee E/6 corrispondono agli ambiti di interesse agricolo di cui all'*articolo* 10 ed all'*articolo* 38 delle Norme di Attuazione del *PURG*.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Nuova Costruzione;
  - c) Ampliamento;
  - d) Ristrutturazione Edilizia.

**C) DESTINAZIONI D'USO E OPERE.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Residenziale agricola a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale e agricola per agriturismo;
  - b) Edifici relativi alle strutture produttive aziendali (edifici adibiti al ricovero di animali a carattere non industriale, magazzini, annessi rustici, silos eccetera);
  - c) 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;
  - d) Allevamenti industriali in zona agricola;
  - e) Serre;
  - f) 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.

2. 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.
3. 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.
4. Ai fini di cui alla LR 19/2009, articolo 60, comma 1, sono non coerenti con le caratteristiche storiche o architettoniche o paesaggistiche e ambientali i capannoni agricoli di Scodovacca posti a sud est dell'ambito di progettazione unitaria - area progetto 3 compresi nell'area di pertinenza dell'edificio rurale con valore documentario e di immagine ambientale ivi individuato nella zonizzazione.

**16.1 - USO AGRICOLO E RESIDENZIALE AGRICOLO: RESIDENZE AGRICOLE ED EDIFICI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRITURISTICA.****A) ATTUAZIONE.**

1. L'edificazione si attua per intervento diretto.

**B) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Indice di fabbricabilità fondiaria per la residenza ed annessi:  $m^3/m^2$  0,03;

- b) 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;
  - c) Distanza dai confini di proprietà: m 5,00;
  - d) Distanza da allevamenti di animali: m 10,00;
  - e) Altezza massima: m 10,00;
  - f) Distanza dalle strade:
    - 1) statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado): m 40,00;
    - 2) regionale 351 (di Cervignano) e tratto dalla rotatoria nord della circonvallazione ovest al confine comunale sud della regionale 352 (di Grado): m 30,00;
    - 3) viabilità locale: m 20,00;
    - 4) viabilità vicinale: m 10,00;
  - g) Distanza minima tra pareti di edifici antistanti anche se cieche: m 10,00;
  - h) Per gli edifici residenziali dovranno essere previsti i parcheggi stanziali di cui all'articolo 10 del DPGR 126/1995 in ragione di 1  $m^2$  ogni 10  $m^3$  di costruzione.
2. 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 3 elementi ogni 100  $m^3$  di costruzione.

### **C) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. E' consentito, per gli edifici residenziali esistenti nella zona alla data di adozione della variante 42 al PRGC (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  $m^2$  80 di superficie utile ed accessoria esistente alla data stessa. 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.
2. Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della LR 19/2009 (19 11 2009) situati nella fascia di rispetto della viabilità, nel limite complessivo di 150  $m^3$ , da concedersi anche in più volte e per necessità d'ordine igienico-sanitario, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale degli edifici rispetto all'asse viario.
3. 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 aggravati di servitù.
4. 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.
5. 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.
6. 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 eccetera).**

#### **A) ATTUAZIONE.**

1. L'edificazione si attua per intervento diretto.

#### **B) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) rapporto di copertura su area di pertinenza:  $m^2/m^2$  0,30;
  - b) Distanza dai confini di proprietà: m 10,00;
  - c) Altezza massima: m 10,00;
  - d) Distanza dalle strade:
    - 1) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado):* m 40,00;
    - 2) *regionale 351 (di Cervignano) e tratto dalla rotatoria nord della circonvallazione ovest al confine comunale sud della regionale 352 (di Grado):* m 30,00;
    - 3) *viabilità locale:* m 20,00;
    - 4) *viabilità vicinale:* m 10,00;
  - e) Distanza dagli altri edifici: m 10,00;
  - f) Distanza dalle zone residenziali e dalle zone per attrezzature collettive, per gli edifici adibiti al ricovero di animali ed a concimaie: m 50,00.
2. In tutti i casi di nuova costruzione od ampliamento, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di 3 elementi ogni 100 m<sup>3</sup>. di costruzione.

### **C) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante 42 al PRGC (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% della superficie lorda esistente alla data stessa, 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.**

#### **A) ATTUAZIONE.**

1. Possono essere realizzati con intervento diretto fino ad una volumetria complessiva non superiore ai 5.000 m<sup>3</sup> di volume lordo; oltre tale volumetria sarà necessario predisporre preventivamente dei PRPC, la cui adozione costituirà variante di perimetrazione al PRGC per l'area interessata.
2. Il PRPC dovrà farsi carico della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, con le modalità richieste dalla Pubblica Amministrazione.

#### **B) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) rapporto di copertura su area di pertinenza:  $m^2/m^2$  0,20;
  - b) Distanza dai confini di proprietà: m 10,00;
  - c) Altezza massima: m 10,00;
  - d) Distanza dalle strade:
    - 1) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado):* m 40,00;
    - 2) *regionale 351 (di Cervignano) e tratto dalla rotatoria nord della circonvallazione ovest al confine comunale sud della regionale 352 (di Grado):* m 30,00;
    - 3) *viabilità locale:* m 20,00;
    - 4) *viabilità vicinale:* m 10,00;
  - e) Distanza dagli altri edifici: m 10,00;
  - f) Distanza dalle zone residenziali e dalle zone per attrezzature collettive, per gli edifici adibiti al ricovero di animali ed a concimaie: m 50,00.

2. In tutti i casi di nuova costruzione od ampliamento, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di 3 elementi ogni 100 m<sup>3</sup> di costruzione.

### **C) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. E' possibile derogare al parametro di altezza massima stabilito dalle presenti norme unicamente per gli edifici ed impianti condizionati tecnologicamente.
2. 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.
3. Nelle aree comprese all'interno delle fasce soggette a vincolo paesaggistico, così come definite dal DLGS 42/2004, parte terza, 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 16.3 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 sestri 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.
4. Nel caso siano previste superfici commerciali, le stesse non potranno eccedere i 200 m<sup>2</sup> utili. Dovranno inoltre essere reperiti, all'interno del lotto, vengano reperiti gli spazi per parcheggi stanziali e di relazione *come previste da norme regionali*.

### **16.4 - ALLEVAMENTI INDUSTRIALI IN ZONA AGRICOLA.**

#### **A) ATTUAZIONE.**

1. I nuovi interventi possono essere effettuati solo con la predisposizione di PRPC, la cui adozione costituirà variante di perimetrazione al PRGC per l'area interessata.
2. Il PRPC dovrà farsi carico della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, con le modalità richieste dall'Amministrazione Comunale.
3. Il progetto di PRPC dovrà essere corredato da una relazione tecnica sul fondamento economico delle iniziative ed uno studio dettagliato sulla compatibilità ecologica delle medesime.
4. 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:
  - a) suino: m<sup>2</sup> 100;
  - b) avicolo: m<sup>2</sup> 100;
  - c) ittico: m<sup>2</sup> 1.000;
  - d) bovino: m<sup>2</sup> 800;
  - e) cunicolo: m<sup>2</sup> 200;
  - f) equino: m<sup>2</sup> 200;
  - g) ovino: m<sup>2</sup> 100;
  - h) canino: m<sup>2</sup> 100.

#### **B) DIVIETI.**

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

#### **C) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti, rispetto al lotto d'intervento, da individuare graficamente nell'ambito della superficie aziendale:



- a) rapporto di copertura su area di pertinenza:  $m^2 / m^2$  0,40;
  - b) Distanza dai confini di proprietà:  $m$  150 + 20 \* (SLA/SL);
  - c) Distanza dalle abitazioni con esclusione *di quella* del custode:  $m$  300 + 20 \* (SLA/SL);
  - d) Distanza da altri fabbricati non residenziali o dall'abitazione del custode:  $m$  10,00;
  - e) Distanza dalle strade:
    - 1) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado)*:  $m$  40,00;
    - 2) *regionale 351 (di Cervignano) e tratto dalla rotatoria nord della circonvallazione ovest al confine comunale sud della regionale 352 (di Grado)*:  $m$  30,00;
    - 3) viabilità locale:  $m$  20,00;
    - 4) *viabilità vicinale*:  $m$  10,00;
  - f) Altezza massima:  $m$  10,00.
2. Per le strutture esistenti *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* (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, previo parere favorevole dell'autorità sanitaria competente*, 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: come preesistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* e comunque non inferiore a 50 metri;
  - c) Distanza dalle abitazioni con esclusione *di quella* del custode: come preesistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* 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:
    - 1) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado)*:  $m$  40,00;
    - 2) *regionale 351 (di Cervignano) e tratto dalla rotatoria nord della circonvallazione ovest al confine comunale sud della regionale 352 (di Grado)*:  $m$  30,00;
    - 3) viabilità locale:  $m$  20,00;
    - 4) *viabilità vicinale*:  $m$  10,00;
  - 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 *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* 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 *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)*.
3. In tutti i casi di nuova costruzione od ampliamento, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di essenze arboree autoctone nella misura di 3 elementi ogni 100  $m^3$  di costruzione.

#### **D) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario con una volumetria massima di  $m^3$  500, subordinatamente all'esistenza od alla contestuale *costituzione* dell'attività produttiva di allevamento. La distanza dai confini e dalla strade è quella stabilita al punto 15.1 del presente articolo (residenza dei soggetti in possesso della qualifica di imprenditori agricoli a titolo principale, in deroga al solo indice di fabbricabilità fondiaria).
2. E' possibile derogare al parametro di altezza massima stabilito dalle presenti norme unicamente per gli edifici ed impianti condizionati tecnologicamente.
3. In assenza di *PRPC* sono ammessi:
  - a) gli interventi di manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria;
  - b) l'ampliamento dell'abitazione del custode o del proprietario, esistente alla data di adozione della variante 42 al *PRGC* (23.09.1997), per una sola volta, sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente *alla data stessa*.

4. Ai fini del calcolo delle distanze, per gli ampliamenti di attività esistenti la SLA si riferisce alla superficie totale dell'intervento comprese le preesistenze.
5. Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione della variante 42 al PRGC, ed in assenza di PRPC, sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento impiantistico, nonché, *previo parere favorevole dell'autorità sanitaria competente*, un ampliamento non superiore al 10% della superficie dell'allevamento esistente alla data stessa, purché con tali interventi si persegua un miglioramento tecnologico ed igienico-sanitario. Tali opere sono assoggettate ad intervento edilizio diretto, nel rispetto dei parametri sopra fissati con l'esclusione del solo parametro di distanza dai confini di proprietà e dagli edifici residenziali.
6. 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.
7. Nelle aree comprese all'interno delle fasce soggette a vincolo paesaggistico, così come definite dal DLGS 42/2004, parte terza, 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 16.4.

#### **16.4.1 - ALLEVAMENTO ITTICO.**

##### **A) GENERALITÀ E ATTUAZIONE.**

1. La presente norma riguarda l'allevamento ittico esistente, compreso tra gli abitati di Strassoldo e Muscoli, indicato nella cartografia 1:5000.
2. L'attuazione degli interventi ammessi dalla presenti norme rimane soggetta alla predisposizione di PRPC esteso all'intero ambito.

##### **B) USI SPECIFICI.**

1. *Le opere e attività rispettano gli usi seguenti:*
  - a) funzioni abitative strettamente correlate all'attività dell'azienda;
  - b) impianti ittici;
  - c) pertinenza di edifici esistenti, volumi tecnici relativi ad impianti tecnologici, recinzione fondi.

##### **C) INTERVENTI AMMESSI.**

1. *Gli interventi ammessi sono i seguenti:*
  - a) Interventi di ampliamento: *interventi rivolti, anche mediante l'uso di strutture componibili prefabbricate, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni delle costruzioni esistenti;*
  - b) Interventi di ristrutturazione edilizia: *interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti; tali interventi comprendono:*
    - 1) *l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;*
    - 2) *la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;*
    - 3) *la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche e le disposizioni della LR 19/2009.*

Sono compresi tra questi interventi anche quelli rivolti all'aumento del numero delle unità immobiliari.

##### **D) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) grado massimo di utilizzo della superficie fondiaria con strutture edilizie, impianti e vasche: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,80;

- b) Distanza dai confini di proprietà: m 10,00;
- c) Altezza massima escluse le attrezzature tecnologiche: m 12,00;
- d) Distanza dagli altri edifici: m 10,00.

#### **E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. In assenza di *PRPC* sono ammessi:
  - a) gli interventi di manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria;
  - b) l'ampliamento dell'abitazione del custode o proprietario esistente alla data di adozione della variante 42 al *PRGC* (23.09.1997), per una sola volta, sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente *alla data stessa*. La distanza dai confini, dalla strade e dai fabbricati è quella stabilita al punto 15.1 del presente articolo (residenza agricola), in deroga al solo indice di fabbricabilità fondiaria;
  - c) 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;
  - d) realizzazione di opere di sostegno delle vasche di allevamento esistenti, quali pali infissi, profili in acciaio o muretti in *cemento armato* a completamento della parte già realizzata;
  - e) costruzione di ponticelli, grigliati e tubazioni funzionali all'attività di allevamento in vasca.
  - f) realizzazione di impianti tecnologici e relative strutture di protezione, quali strumenti di rilievo e misura, distribuzione dell'ossigeno o similari;
  - g) recinzioni perimetrali od interne all'area di pertinenza dell'allevamento.

#### **16.5 - SERRE.**

##### **A) GENERALITÀ.**

1. 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.
2. 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, nel rispetto dei seguenti parametri:

##### **B) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) rapporto di copertura su area di pertinenza: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,80;
  - b) Distanza dai confini di proprietà: m 3,00;
  - c) Altezza massima: m 6,00;
  - d) Distanza dagli altri edifici esistenti sul fondo: m 5,00;
  - e) Distanza dagli edifici esistenti sui fondi finitimi: m 6,00;
  - f) Distanza dalle strade:
    - 1) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado):* m 40,00;
    - 2) *regionale 351 (di Cervignano) e tratto dalla rotatoria nord della circonvallazione ovest al confine comunale sud della regionale 352 (di Grado):* m 30,00;
    - 3) *viabilità locale:* m 20,00;
    - 4) *viabilità vicinale:* m 10,00.

#### **16.6 - INTERVENTI DI MOVIMENTO TERRA E RIORDINI FONDARI.**

##### **A) GENERALITÀ.**

1. Vengono ritenuti interventi di movimenti di terra quelli relativi allo sbancamento e riporto di parti consistenti di territorio.
2. *Gli interventi rispettano le indicazioni del Quaderno degli interventi in zona agricola. Resta salva l'applicazione della LR 19/2009 e delle norme di settore paesaggistico.*

**B) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. *Dovranno* essere conservati i filari di alberi e gli alberi isolati originariamente posti a delimitazione dei confini.
2. *Particolari* elementi di interesse storico, artistico o ambientale dovranno essere salvaguardati.

**ART. 17 - ZONE OMOGENEE E6/1.**

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, *di iniziativa pubblica, corredata di uno schema di progetto edilizio – urbanistico generale*, che dimostri per ogni ambito l'assunzione e la configurazione degli obiettivi di interesse generale per essi contemplati *dagli obiettivi, dalle strategie e dalle invarianti del PRGC*, nonché le ricadute economiche e la possibilità di insediare servizi di interesse collettivo in accordo *tra privati e Amministratore Comunale*.
2. 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.****A) GENERALITÀ.**

1. Sono zone corrispondenti alle parti degli ambiti di tutela ambientale di cui all'articolo 4 *delle norme di attuazione* del *PURG*, ricadenti negli ambiti boschivi previsti dall'articolo 6 *delle norme di attuazione* del predetto *PURG* (Bosco Pradizzolo).
2. In tale zona, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 39 delle Norme del *PURG*, la sistemazione e valorizzazione dell'ambiente sarà definita dal *PRPC* obbligatorio.
3. 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.

**B) USI E OPERE.**

1. 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.
2. Sono ammessi solo interventi conservativi e migliorativi del patrimonio boschivo esistente.
3. Sono esclusi nuovi interventi edilizi ed infrastrutturale. Sono comunque consentiti gli interventi previsti dall'*articolo 3, comma 1, lettera l)*, delle presenti norme.

**C) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. In assenza di *PRPC*, 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.****A) GENERALITÀ.**

1. 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 *PURG*.
2. Gli interventi ammessi dalle presenti norme sono subordinati alla predisposizione di *PRPC*, la cui adozione costituirà variante di perimetrazione al *PRGC* per l'area interessata.
3. In tale zona, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 39 delle Norme del *PURG*, il *PRPC* dovrà perseguire obiettivi *indicati qui di seguito*.

**B) OBIETTIVI PER LA FORMAZIONE DEL PRPC.**

1. // *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;
  - 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 m<sup>2</sup>. 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 *PRPC* dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
    - 1) le fasce a salici, ontani, olmi lungo i corsi d'acqua o le scoline vanno lasciati alla libera evoluzione naturale;
    - 2) 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;
    - 3) non si ritengono compatibili con la zona le attrezzature destinate a culture protette e *pioppeti*;
    - 4) è fatto divieto introdurre specie vegetazionali non caratteristiche del territorio, fatte salve le piante ornamentali non poste a dimora permanentemente nel terreno;
    - 5) *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.

**C) OPERE.**

1. *Le opere e attività sono quelle indicate alla sezione OBIETTIVI PER LA FORMAZIONE DEL PRPC.*

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) Indice di fabbricabilità territoriale: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,01;
  - b) Distanza dai confini di proprietà: m 15,00;
  - c) Distanza tra fabbricati: m 10,00;
  - d) Altezza massima dei fabbricati: m 5,00 o pari all'esistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)*.

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. Fino ad approvazione del *PRPC* 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.
2. *È vietata la coltura del pioppo.*



**ART. 20 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI - H2.****A) GENERALITÀ.**

1. Sono le zone omogenee H2 descritte nell'*articolo 41 delle norme di attuazione del PURG*, corrispondenti alle zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale
2. 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.
3. L'attuazione della zona avviene a mezzo di *PRPC*.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Nuova Costruzione;
  - c) Ampliamento;
  - d) Ristrutturazione Edilizia.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Commerciale all'ingrosso;
  - b) Commerciale al dettaglio con superficie di vendita complessiva inferiore ai 2.500 m<sup>2</sup>;
  - c) Direzionale di interesse commerciale;
  - d) Servizi tecnico-produttivi;
  - e) Servizi e attrezzature collettive.

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Lotto minimo: m<sup>2</sup> 1.500;
  - b) Rapporto di copertura fondiario calcolato sull'area di pertinenza: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,40;
  - c) Distanza dalle strade esterne all'area di *PRPC*:
    - 1) *in genere*: m 20,00;
    - 2) statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado), fuori dal centro abitato:
      - 2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;
      - 2.2) se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.

*Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
  - d) Distanza dalle strade interne all'area di *PRPC*: m 6,00;
  - e) Distanza tra edifici (minima): m 10,00;
  - f) Distanza dai confini di proprietà: m 5,00;
  - g) Altezza massima:
    - 1) Direzionale, Servizi e Servizi ed attrezzature collettive: m 7,50;
    - 2) Magazzini di vendita e Depositi Commerciali: m 10,00;
  - h) Superfici da destinare a parcheggi stanziali e di relazione per le funzioni residenziali - commerciali - direzionali: *come previste da norme regionali*.

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. Può essere concesso, in assenza di *PRPC*, per gli edifici adibiti ad attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio esistenti alla data di adozione della variante 42 al *PRGC* (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 alla data stessa, 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.

2. E' consentito, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della variante 42 al PRGC (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 m<sup>2</sup> lordi di superficie utile ed accessoria. Le opere anzidette possono essere compiute nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritto per la Zona B.
3. E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario, con una volumetria massima di 500 m<sup>3</sup>, subordinatamente all'esistenza di un'attività commerciale.
4. 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<sup>a</sup> classe di cui all'articolo 216 del RD 1265/1934. 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, *come previste da norme regionali.*  
*Dove previsto Parcheggio alberato possono essere realizzati solo parcheggio e verde, e sono mantenuti o piantati alberi autoctoni rispettandosi una densità media non inferiore a 1 albero per ogni 4 posti auto. Il corretto attecchimento degli alberi è monitorato, e le eventuali piante morte sono sostituite.*
5. *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) *per esercizi di superficie di vendita inferiore a m<sup>2</sup> 250: a migliorare l'accesso con arretramento del cancello per consentire lo stazionamento di almeno un'autovettura e migliorare il campo visivo rispetto alla pista ciclabile di via Aquileia;*
  - b) *per esercizi di superficie di vendita compresa tra m<sup>2</sup> 250 e m<sup>2</sup> 750: a unificare due o più accessi e migliorarli con arretramento dei cancelli per consentire lo stazionamento di almeno un'autovettura, e migliorare il campo visivo rispetto alla pista ciclabile di via Aquileia.*

*In ogni caso sono adottate misure per escludere il formarsi di integrazioni fisiche o funzionali tra gli edifici tali da costituire complesso commerciale come definito dalla legge, e sono vietati singoli esercizi di superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup> 750.*
6. *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).*
7. Nella redazione dei PRPC, 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.
8. 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.
9. All'interno della zona H2 di via Cisis è fatto obbligo prevedere esclusivamente attività commerciali non alimentari a basso impatto di cui *alla LR 29/2005, articolo 2, 1, e).*  
In assenza di Piano di settore commerciale, dette attività commerciali, dovranno avere una superficie di vendita complessiva al di sotto dei 1.500 m<sup>2</sup>; qualora, a seguito di approvazione di detto piano, l'attività commerciale dovesse superare il limite di 5.000 m<sup>2</sup> di superficie di coperta complessiva, si dovrà prevedere, conformemente all'articolo 20 del DPREG 69/2007, soluzioni tecniche atte a garantire la salvaguardia della fluidità del traffico lungo la SR 352 escludendo attraversamenti di corsia, sia in entrata che in uscita dalla rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui si intende localizzare l'esercizio.
10. All'atto di presentazione del PRPC 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 *PRPC*. A Tale atto unilaterale d'obbligo dovrà essere allegata idonea polizza fideiussoria atta a garantire la copertura delle suddette opere di demolizione.

- 11.** Il *PRPC* 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.****A) GENERALITÀ.**

1. Sono le zone omogenee H3 nelle quali sono esistenti edifici a prevalente destinazione commerciale.
2. Il PRGC si attua con intervento edilizio diretto.
3. In tale zona è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con gli usi compatibili.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Nuova Costruzione;
  - c) Ampliamento;
  - d) Ristrutturazione Edilizia.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Commerciale all'ingrosso;
  - b) Commerciale al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 m<sup>2</sup>;
  - c) Direzionale di interesse commerciale;
  - d) Residenziale per abitazioni esistenti;
  - e) Servizi e attrezzature collettive;
  - f) Alberghiera;
  - g) Servizi di interesse commerciale.

*È ammessa abitazione del proprietario o custode. Vale la previsione di cui alla sezione VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI, comma 4.*

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Rapporto di copertura fondiario calcolato sull'area di pertinenza: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,50;
  - b) Distanza dalle strade:
    - 1) *in genere: m 8,00 od in allineamento con esistente alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001);*
    - 2) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado), fuori dal centro abitato:*
      - 2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;*
      - 2.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.*

*Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
  - c) Distanza tra edifici (minima): m 10,00;
  - d) Distanza dai confini di proprietà: m 5,00;
  - e) Altezza massima: m 8,50;
  - f) Per nuove superfici commerciali dovranno essere ricavate ulteriori superfici da destinare a parcheggi stanziali e di relazione per le funzioni residenziali - commerciali - direzionali: *come previste da norme regionali.*

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. E' consentito, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della variante 42 al PRGC (23.09.1997) e qualora analoga deroga non sia stata concessa nel decennio antecedente all'adozione della variante stessa, costruire un ampliamento, per una sola volta, entro un massimo di 80 m<sup>2</sup> lordi di superficie utile ed accessoria. Le opere anzidette

possono essere compiute nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritto per la Zona B.

2. 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.
3. Gli edifici esistenti alla data di approvazione del *PRGC variante 42 (13 7 2001)*, in lotti saturi o prossimi alla saturazione, possono essere ristrutturati e/o ampliati, per comprovate esigenze, fino ad un massimo di 200 m<sup>3</sup> e comunque non oltre al 50% del volume esistente.
4. Per ogni singola attività commerciale insediata e per ogni singolo lotto, il volume destinato alla residenza non potrà essere superiore ai 500 m<sup>3</sup>.
5. 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.****A) GENERALITÀ.**

1. Corrispondono alle Zone Omogenee Hc per Attività commerciali di grande distribuzione con superficie superiore a  $m^2$  5.000.
2. 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.
3. L'attuazione della zona avviene a mezzo di *PRPC*.

**B) DESTINAZIONI D'USO.**

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
  - a) *Commerciale all'ingrosso;*
  - b) *Commerciale al dettaglio, compresi depositi commerciali;*
  - c) *Direzionale di interesse commerciale;*
  - d) *Servizi tecnico-produttivi;*
  - e) *Alberghiera;*
  - f) *Servizi e attrezzature collettive;*
  - g) *Servizi di interesse commerciale (orafo, parrucchiere, calzolaio, panettiere, elettro riparatore, stazioni di servizio, autolavaggi eccetera) nel rapporto massimo del 30% della superficie coperta.*

**C) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) Rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0,40;
  - b) Distanza minima dalle strade esterne all'area di *PRPC*:
    - 1) *in genere: m 20,00;*
    - 2) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina), fuori dal centro abitato:*
      - 2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;*
      - 2.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.*

*Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
  - c) Distanza dalle strade interne all'area di *PRPC*: definita dal *PRPC*;
  - d) Distanza minima tra edifici: m 10,00;
  - e) Distanza dai confini di proprietà: m 5,00;
  - f) Altezza massima:
    - 1) *direzionale, servizi, servizi ed attrezzature collettive: m 7,50;*
    - 2) *magazzini di vendita e depositi commerciali: m 10,00;*
  - g) Lotto minimo:  $m^2$  1.500.

**D) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. La Zona Commerciale Hc di via Monfalcone è soggetta alla norme del presente articolo, ed a quanto in seguito specificato:
  - a) Nella Zona Hc sono consentiti esercizi commerciali e/o complessi commerciali di grande distribuzione con superficie coperta complessiva superiore a 15.000  $m^2$ .  
La dimensione massima della superficie complessiva di vendita (come definita dall'*articolo 3* della *LR 29/2005*) non potrà superare la soglia dei  $m^2$  12.000 (di cui  $m^2$  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):  $m^2$  23.487 (dovrà, comunque, essere rispettato il limite massimo del 40% della superficie dei Lotti);

- b)** Sono, comunque, rilasciabili, anche prima dell'esecuzione delle opere viabilistiche, Nulla Osta per attività commerciali, fino al limite di  $m^2$  8.000 (superficie di vendita) complessivi così come previsto dalle norme del PRPC LE TORRI;
- c)** la distribuzione delle superfici commerciali (superficie di vendita) eccedenti le superfici complessive di  $m^2$  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 SS 14;
- d)** Nella ri-progettazione del PRPC 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 SS 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;
- e)** Il PRPC 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;
- f)** Il PRPC 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:
  - 1)** l'accesso su via Monfalcone potrà essere usato come entrata ed uscita sia a destra, sia a sinistra;
  - 2)** 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 SS 14;
  - 3)** 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;
  - 4)** Il rapporto tra la prevista rotatoria all'intersezione tra la Via Monfalcone e la SS 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  $m^2$  8.000 già autorizzata.
- g)** Il PRPC potrà prevedere la realizzazione per lotti funzionali, rimanendo inteso che la viabilità strutturale dovrà essere realizzata con il primo lotto;
- h)** E' prevista la costruzione di un alloggio per il custode con un massimo di  $m^3$  500 per edificio e comunque inglobata nella configurazione volumetrica principale;
- i)** Sono fatte salve le attività esistenti *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)*, ancorché non commerciali.

#### **E) AREE DI CIRCOLAZIONE E SOSTA:**

1. 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 *come previste da norme regionali*.

#### **E 1) Parametri relativi alla nuova insediabilità commerciale:**

1. Le superfici commerciali eccedenti gli 8.000  $m^2$  già autorizzati e fino al raggiungimento dei 12.000  $m^2$  previsti, deve obbligatoriamente assicurare le quantità *come previste da norme regionali*.

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 *o coperta complessiva* 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).

## **E 2) Altre destinazioni d'uso:**

1. 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).
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

## **F) AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI.**

1. *Valgono le norme seguenti:*
  - a) 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;
  - b) 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.
2. 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.
3. Ove possibile, dovranno essere realizzati due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.



## **ART. 23 - AREA PER ATTREZZATURE PORTUALI L2.**

### **A) GENERALITÀ.**

1. La disciplina di intervento sull'area e sugli immobili ricompresi nella perimetrazione *della Zona per attrezzature portuali* è regolata dalla zonizzazione e dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC.

### **B) OBIETTIVI.**

1. Gli obiettivi strategici *della parte operativa del PRGC* sono i seguenti:
  - a) 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;
  - b) *(soppressa)*;
  - c) *limitate* attività di servizio alla nautica;
  - d) urbanizzazioni primarie, reti tecnologiche e parcheggi;
  - e) miglioramento paesaggistico-ambientale dell'intero territorio interessato;
  - f) sistemazione delle sponde del fiume in territorio urbano, ivi compresa l'area dell'antico porto, e realizzazione *di* ormeggi lungo il fiume;
  - g) *(soppressa)*;
  - h) accessibilità pedonale e ciclabile tra il Centro di Cervignano e aree di verde attrezzato lungo il fiume.

### **C) DESTINAZIONI D'USO E OPERE.**

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
  - a) Approdi e posti-barca;
  - b) *(soppressa)*;
  - c) *(soppressa)*;
  - d) *Servizi per la nautica*;
  - e) *(soppressa)*;
  - f) *Servizi e attrezzature collettive per la nautica e verde*;
  - g) *(soppressa)*;
  - h) *(soppressa)*;
  - i) *(soppressa)*;
  - l) *(soppressa)*;
  - m) Parcheggio.

### **D) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Sono vietati edifici.*

### **E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. *(Soppresso).*
2. *Le attività 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.*
3. *E' consentito 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 a richiesta del Comune per motivi di interesse pubblico, compresa salvaguardia del paesaggio. Alle stesse condizioni è consentita la realizzazione di un bacino di alaggio avente dimensione massima di 100 m<sup>2</sup>.*
4. *(Soppresso).*
- 4 bis. *Valgono le seguenti previsioni:*
  - a) *gli attracchi / posti barca non possono superare complessivamente il numero di 120;*
  - b) *va assicurato un posto auto per ogni nuovo attracco / posto barca, in zona L2 o anche in zone diverse o aree di viabilità, entro un raggio di 500 metri dalla zona L2;*

- c) va assicurata una dotazione di 3 m<sup>2</sup> di verde per ogni nuovo attracco o posto barca, in zona L2 o anche in zone diverse o aree di viabilità, in rapporto visivo con la zona L2;
- d) il bacino di allaggio è realizzato in corrispondenza della zona D3 compresa tra il fiume Ausa, la circinnvallazione ovest di Cervignano capoluogo e via Caiù a ovest della circinnvallazione.

Le opere sono realizzate tali da incidere il meno possibile sulla morfologia del luogo, limitare la trasformazione dell'alveo e della sponda, mantenere una possibilità di mobilità lenta in prossimità del fiume, evitare colori sgargianti se non imposti da norme di sicurezza.

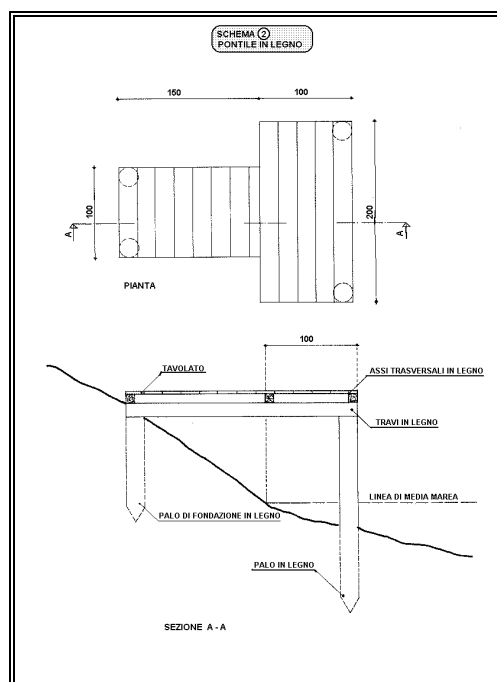
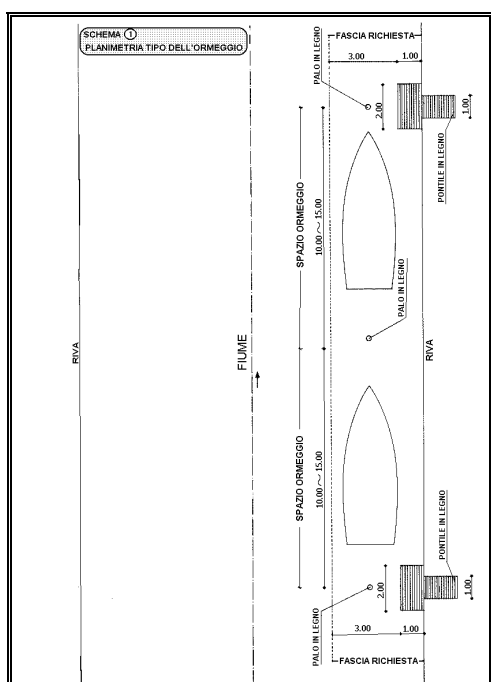
5. Sono vietati:

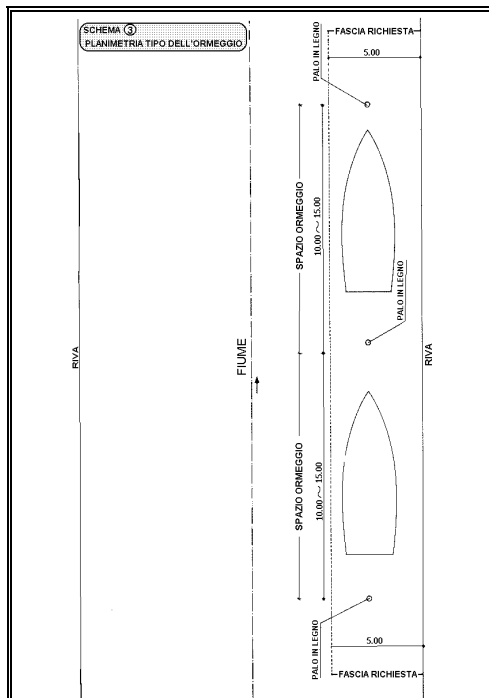
- a) aumento della superficie impermeabile in alveo;
- b) recintazioni in alveo;
- c) cartelli pubblicitari;
- d) linee elettriche o telefoniche aeree.

Le opere rispettano comunque un principio di riqualificazione fluviale mediante qualità dimostrata delle opere, contenimento dell'impatto visivo, compensazione ambientale, uso di tecniche di ingegneria naturalistica e/o individuazione di punti panoramici.

6. Le attività che comportano modifiche del suolo all'interno della fascia di 10 metri, misurata dal piede dell'argine o dal ciglio della sponda, o, comunque, dal limite demaniale, sono soggette all'autorizzazione idraulica di cui agli articoli 2 e 93 del regio decreto 523/1904.

F) SCHEMI:





### F 1) VINCOLI LOCALIZZATIVI PER GLI SCHEMI 1 E 2:

#### 1. Sponda Sinistra fiume Ausa:

- a) 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;
- b) 2° tratta: a partire dai gradini di accesso all'acqua localizzati in Piazza Marconi, sino alla linea del primo confine della proprietà Marcegaglia - *particella catastale* 1085/2 e 51/2 - *foglio* 6 - Comune Censuario di Cervignano.

### F 2) VINCOLI LOCALIZZATIVI PER LO SCHEMA 3:

#### 1. 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.**

1. La disciplina d'intervento sull'area e sugli immobili ricompresi nella perimetrazione dell'ambito omogeneo N1, di cui agli *articoli 18 e 45 delle norme di attuazione del PURG*, è regolata dalla zonizzazione e dalle Norme Tecniche di Attuazione del *PRPC* Scalo di Smistamento Ferroviario di Cervignano Centro, nonché dalla zonizzazione e dalle Norme Tecniche di Attuazione del *PRPC* dell'Interporto di Cervignano del Friuli.
2. Eventuali varianti agli strumenti urbanistici particolareggiati suddetti dovranno essere predisposte nel rispetto delle disposizioni seguenti.

### **24.1 - SCALO FERROVIARIO.**

#### **A) DESTINAZIONI D'USO E OPERE.**

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
  - a) Servizi e attrezzature collettive;
  - b) Opere ferroviarie;
  - c) Opere tecniche di viabilità stradale;
  - d) Magazzini e depositi di merci;
  - e) *Direzionale di interesse per interscambio merci;*
  - f) *Servizi di interesse commerciale-artigianale e industriale;*
  - g) Opere verdi e di ingegneria naturalistica.

#### **B) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) Superficie coperta edifici: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,40;
  - b) Superficie coperta con infrastrutture ferroviaria: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 1,00;
  - c) Distanza minima dalle strade esterne all'area di *PRPC*:
    - 1) *in genere: m 20,00;*
    - 2) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado), fuori dal centro abitato:*
      - 2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;*
      - 2.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.*

*Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
  - d) Distanza dalle strade interne all'area di *PRPC*: definita dal *PRPC*;
  - e) Distanza minima tra edifici: m 10,00;
  - f) Distanza dai confini di proprietà: m 5,00;
  - g) Altezza massima degli edifici (se non condizionati tecnologicamente): m 10,00.

#### **C) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode con esclusione del nucleo familiare, con una volumetria massima di m<sup>3</sup> 500, subordinata all'esistenza o costituzione contestuale di un'attività produttiva.
2. Le superfici delle aree di servizio ed attrezzature collettive, interne all'area di *PRPC*, sono ragguagliate a quelle previste *da norme regionali*.

### **24.2 - INTERPORTO.**

#### **A) GENERALITÀ.**

1. L'area per l'interporto è stata individuata con l'approvazione del *PRPC* di interesse regionale avvenuta con il *DPGR 21/1996*.
2. Il *PRPC* 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 *SR 352*, almeno per la tratta compresa tra lo svincolo autostradale e l'innesto sulla *SS 14*.

#### **B) OBIETTIVI.**

1. 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.
2. Le determinazioni del Corridoio Adriatico e del Corridoio Cinque, come definiti dall'Unione Europea, prevedono una funzione strategia 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. *Il PRPC* deve coordinare lo sviluppo dell'Interporto con la capacità del sistema territoriale di assorbire gli effetti e renderli compatibili, in particolare:
  - a) studiare la compatibilità tra la viabilità di interesse comprensoriale (SS 14, SR 352, *circonvallazione ovest* e SR 351) ed il traffico generato dall'interporto;
  - b) regolamentare le problematiche connesse all'inquinamento generato sia dal traffico, sia dalle attività interportuali;
  - c) individuare gli interventi di potenziamento sulle infrastrutture esistenti, al fine di supportare lo sviluppo dell'interporto, contenendone gli impatti;
  - d) attuare le prescrizioni dettate in sede di Valutazione Impatto Ambientale.

### **C) DESTINAZIONI D'USO E OPERE.**

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
  - a) Servizi e attrezzature collettive;
  - b) Opere ferroviarie;
  - c) Parcheggi ed aree di servizio ed assistenza automezzi;
  - d) Opere tecniche di viabilità stradale;
  - e) Magazzini e depositi di merci;
  - f) *Direzionale di interesse per interscambio merci;*
  - g) *Servizi di interesse commerciale-artigianale e industriale;*
  - h) Impianti tecnologici e manufatti accessori;
  - i) Opere verdi e di ingegneria naturalistica.

### **D) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) Superficie coperta edifici: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,60;
  - b) Distanza minima dalle strade esterne all'area di *PRPC*:
    - 1) *in genere*: m 20,00;
    - 2) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado), fuori dal centro abitato:*
      - 2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo:* m 40;
      - 2.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo:* m 20.

*Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
  - c) Distanza dalle strade interne all'area di *PRPC*: definita dal *PRPC*;
  - d) Distanza minima tra edifici: m 10,00;
  - e) Distanza dai confini di proprietà: m 5,00;
  - f) Altezza massima degli edifici (se non condizionati tecnologicamente): m 10,00.

### **E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. E' consentita la costruzione di un solo alloggio per custode con l'esclusione del nucleo familiare, con una volumetria massima di m<sup>3</sup> 500, subordinata all'esistenza o costituzione contestuale di un'attività produttiva.
2. Le superfici delle aree di servizio ed attrezzature collettive, interne all'area di *PRPC*, sono ragguagliate a quelle previste *dalle norme regionali*.

**ART. 24 BIS - ZONE MISTE - O.****A) GENERALITÀ.**

1. Sono zone miste, in cui la primaria funzione residenziale è accompagnata e commista ad altre funzioni.
2. L'attuazione della zona è mediante PRPC.

**B) CATEGORIE D'INTERVENTO.**

1. Sono ammesse tutte le categorie di intervento.

**C) DESTINAZIONI D'USO.**

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) Artigianale, per usi non compresi nell'elenco delle industrie insalubri, né di prima né di seconda classe del decreto ministeriale attuativo dell'articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie;
  - b) Commerciale al dettaglio, con superficie di vendita fino a  $m^2$  1.500 nell'intero piano attuativo;
  - c) Direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo;
  - d) Residenziale;
  - e) Servizi;
  - f) Servizi e attrezzature collettive;
  - g) Viabilità.

Il Piano attuativo della Zona O per mantenere la caratterizzazione di Zona mista dovrà prevedere, oltre alla prevalente destinazione residenziale, almeno una delle destinazioni previste al precedente paragrafo C), pt. 1.

**D) INDICI E PARAMETRI.**

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) Rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0,30;
  - b) Altezza: m 7,50;
  - c) Distanza dalle strade: m 10,00;
  - d) Distanza dai confini di proprietà: m 5,00;
  - e) Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00;
  - f) Indice di fabbricabilità fondiaria:
    - 1) per destinazione d'uso residenziale:  $m^3/m^2$  0,8;
    - 2) per destinazioni d'uso diverse da residenziale:  $m^3/m^2$  0,7;
  - g) Superficie per parcheggio, minima:
    - 1) stanziale: 1  $m^2$  per ogni 10  $m^3$ , ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
    - 2) di relazione:
      - 2.1) di superficie di vendita commerciale al dettaglio:
        - 2.1.1) in genere: 100%;
        - 2.1.2) per esercizio singolo di superficie di vendita compresa tra  $m^2$  400 e  $m^2$  1.500: 150%;
        - 2.1.3) per esercizio di superficie coperta complessiva superiore a  $m^2$  1.500: 200%;
      - 2.2) di superficie utile direzionale: 80%;
      - 2.3) di superficie utile di servizi: 80%;
      - 2.4) di superficie utile di servizio o attrezzatura collettiva: 80%;
  - h) Dimensione dei lotti minima:  $m^2$  3.000;
  - i) Distanza di abitazioni da zona H, minima: m 10;
  - l) Sperimentazione di strategie di ecosostenibilità e altre prestazioni energetiche;
  - m) Progetto del verde predisposto secondo principi naturalistici e di miglioramento ecologico delle aree non edificate;
  - n) Disegno dei margini;
  - o) Schermature e barriere verso opere e attività impattanti paesaggisticamente.

**E) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. *Il PRPC prevede:*
  - a) *misure per realizzare compatibilità tra destinazioni d'uso diverse e con l'intorno;*
  - b) *criteri progettuali per realizzare qualità ambientale ed edilizia;*
  - c) *tipologia e numero di abitazioni: unifamiliare, non più di una per ogni lotto;*
  - d) *sistemazione a verde di almeno il 50% della superficie dei lotti;*
  - e) *destinazione a servizi e attrezzature collettive di almeno m<sup>2</sup> 3,5 / abitante per parcheggio e m<sup>2</sup> 3,5 / abitante per verde elementare.*
2. *Il PRPC prevedente realizzazione di opere per destinazione d'uso commerciale al dettaglio è subordinato alla dimostrazione della sostenibilità degli interventi previsti mediante uno studio di impatto viabilistico.*

**ART. 25 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI - P.**

1. 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.****A) GENERALITÀ.**

- 1. Comprendono le attrezzature e servizi come definite all'articolo 9, comma 1 ed alla tabella 1 del DPGR 126/1995.
- 2. Tranne che nei casi specificatamente perimetrati nella zonizzazione di Piano come soggetti a PRPC obbligatorio, gli interventi avvengono per via diretta.
- 3. *Le opere sono realizzate e/o gestite dal Comune o da enti pubblici diversi, da istituzioni riconosciute e da privati convenzionati con il Comune.*

**B) USI.****1 - Viabilità e Trasporti:**

- a) parcheggi di relazione.

**2 - Culto, Vita Associativa e Cultura:**

- a) edifici per il culto;
- b) edifici per gli uffici amministrativi locali;
- c) centro civico e sociale;
- d) biblioteca pubblica od aperta al pubblico;
- e) poste.

**3 - Istruzione:**

- a) nido dell'infanzia;
- b) scuola dell'infanzia;
- c) scuola primaria;
- d) scuola secondaria di primo grado;
- e) scuola secondaria di secondo grado.

**4 - Assistenza e Sanità ed Igiene:**

- a) 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);
- b) attrezzature per l'assistenza agli anziani (centro diurno, strutture residenziali per anziani, residenze di assistenza sociale);
- c) attrezzature per l'assistenza ai disabili (centri diurni per disabili, strutture residenziali per disabili);
- d) cimiteri;
- e) *cimitero per animali di affezione;*
- f) *(soppressa).*

**5 - Verde, Sport, Spettacoli all'aperto:**

- a) verde di connettivo;
- b) verde di arredo urbano;
- c) nucleo elementare di verde;
- d) verde di quartiere;
- e) parco urbano;
- f) attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto.

*Nella zona P e V compresa tra via Caiù, circonvallazione ovest e zona D3 a ovest della circonvallazione ovest sono ammessi anche sosta e servizi per camper e altri mezzi di trasporto turistici su ruota. Tale zona dovrà essere recintata con ingresso regolamentato.*

**6 - Servizi Tecnologici:**

- a) impianti per il gas, l'elettricità, il trasporto pubblico locale con i relativi depositi e magazzini, mercati coperti eccetera;
- b) impianti di depurazione delle acque reflue;
- c) discarica controllata di seconda categoria tipo A;
- d) opere di mitigazione e compensazione ambientale di cui alla variante 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;

- e) 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;
- f) 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.

### C) INDICI E PARAMETRI.

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) Rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0,40;
  - b) Altezza massima degli edifici: m 15,00;
  - c) distanza dai confini di proprietà: stabilite dal Codice civile;
  - d) *Distanza da strade statali 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado), fuori dal centro abitato:*
    - 1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;*
    - 2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.*

*Eventuali distanze inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
  - e) Distanza tra fabbricati situati nel medesimo lotto: stabilite dal Codice civile;
  - f) Distanza tra fabbricati situati in lotti distinti: con eccezione degli edifici pertinenziali, così come definiti dal Codice civile, per i quali valgono le prescrizioni del Codice civile: m 10,00 o in aderenza.

### D) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.

1. *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 alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001) e nel caso di localizzazione dell'intervento nell'ambito delle zone edificate/urbanizzate.*
2. *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 1 posto macchina ogni 2 utenti previsti, fatta salva la possibilità di computare anche le dotazioni pertinenti ad attrezzature attigue non contemporaneamente in uso.*
3. *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.*
4. *All'interno delle aree verdi di rispetto comprese nel perimetro del PRPC dello Scalo Ferroviario, potranno essere realizzate attrezzature tecnologiche.*
5. *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 m 5,00 e per una volumetria complessiva di  $m^3$  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.*
6. *Nella zona di Parco Urbano di Villa Chiozza perimetrata in zonizzazione come ERSA, gli usi consentiti, oltre a quello di parco pubblico, 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 e per la Promozione del Turismo nel Friuli Venezia-Giulia. All'interno di tale ambito non viene ammesso il taglio di alberature.*

7. 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:
- a) distanza minima della recinzione dall'argine superiore: m 5,00;
  - b) altezza massima del muro di cinta: m 3,00 eseguito in materiali tradizionali od in calcestruzzo gettato in opera;
  - c) obbligo di rivestimento della parte esterna del cimitero, del muro di cinta con edere sempreverdi;
  - d) 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;
  - e) 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;
  - f) obbligo di mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti lungo la sponda destra del corso d'acqua tutelato;
  - g) 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;
  - h) 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;
  - i) nelle aree in concessione dovranno prevedersi solo tombe che non fuoriescano dal terreno oltre a m 1,00;
  - l) 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;
  - m) i cancelli dovranno essere in ferro zincato e brunito anche con smalti;
  - n) le pavimentazioni dei vialetti sono previste ghiaio e delimitate con un cordolo. E' ammessa anche la pavimentazione con cubetti di porfido delimitati da binderi;
  - o) le zone a parcheggio dovranno essere alberate con essenze di alto fusto autoctone e pavimentate in ghiaio.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Nella zona Sp di Cervignano capoluogo compresa tra via Demanio e fiume Ausa (ippodromo) è ammesso poliambulatorio veterinario per animali anche diversi da cavallo.
12. Nella zona NP le attività previste sono regolate dal Regolamento di polizia mortuaria e dalle norme nazionali e regionali in materia.
13. Nella zona NP\* le attività previste saranno regolate dal Regolamento per il funzionamento e la gestione del cimitero degli animali da affezione e dalle norme nazionali e regionali in materia, in particolare dalla LR 26/2006, Disciplina dei cimiteri per animali d'affezione.
14. Nella zona AA sono ammesse le strutture previste dall'articolo 2 della LR 20/2012, previo parere favorevole dell'autorità sanitaria competente.  
Le relative opere rispettano le norme di cui al DPREG 241/2017.

#### **E) ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO.**

1. 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 COMPENSATORIA.****A) GENERALITÀ.**

1. Comprendono le attrezzature e servizi come definite *al DPGR 126/1995, articolo 9, comma 3.*
2. *Le opere sono realizzate e/o gestite dal Comune o da enti pubblici diversi, da istituzioni riconosciute e da privati convenzionati con il Comune.*

**B) USI.**

1. *Gli usi previsti sono:*
  - a) parcheggio di interscambio;
  - b) stazione di autolinee;
  - c) centro culturale;
  - d) *Cinema - Teatro;*
  - e) centro scolastico di scuola media superiore;
  - f) Università;
  - g) servizio sanitario poliambulatoriale;
  - h) Ospedale;
  - i) parco territoriale;
  - l) Caserma Vigili del fuoco;
  - m) Scuole private per addestramento in materia di sicurezza e di prevenzione incendi.

**C) INDICI E PARAMETRI.**

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) Rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0,40;
  - b) Altezza massima degli edifici: m 15,00;
  - c) distanza dai confini di proprietà: stabilita dal Codice civile;
  - d) *Distanza da strade statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina) e tratto dal confine comunale nord alla circonvallazione ovest e circonvallazione ovest della regionale 352 (di Grado), fuori dal centro abitato:*
    - 1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;*
    - 2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.**Eventuali distanze inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
  - e) Distanza tra fabbricati situati nel medesimo lotto: stabilita dal Codice civile;
  - f) Distanza tra fabbricati situati in lotti distinti: con eccezione degli edifici pertinenziali, così come definiti dal Codice civile, per i quali valgono le prescrizioni del Codice civile: m 10,00 o in aderenza.

**D) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. *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 alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001) e nel caso di localizzazione dell'intervento nell'ambito delle zone edificate/urbanizzate.*
2. *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.*
3. *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 dei singoli titoli abilitativi. La variante ammette un ampliamento in termini volumetrici del 20% del volume urbanistico esistente alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001) inteso anche come corpo staccato.*

E' ammessa inoltre l'individuazione, all'interno delle volumetrie esistenti *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* e dell'ampliamento concesso con il comma precedente, subordinatamente all'esistenza o costituzione contestuale dell'attività:

- a)** di un unico alloggio per il custode ed il suo nucleo familiare con una volumetria complessiva massima di m<sup>3</sup> 400;
- b)** 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 *dal DLGS* ed evidenziate nella Tavola specifica allegata al piano regolatore. Al fine di tutelare il contesto paesaggistico fluviale, oltre al rispetto dell'*articolo 26* delle vigenti *norme di attuazione*, 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 sestì d'impianto non geometrico.

**ART. 26 - AMBITO INSEDIATIVO ROSSATO.****A) GENERALITÀ.**

1. Si tratta dell'ambito ad est del Capoluogo caratterizzato da particolare complessità e importanza strategica e pertanto assoggettata a *PRPC* obbligatorio.
2. L'ambito di *PRPC* denominato Rossato, compreso tra la SS 14, la via Monfalcone e la linea ferroviaria Venezia-Trieste, dovrà essere esteso a tutto il comparto perimetrato in cartografia.
3. All'interno del perimetro di *PRPC* l'attuazione degli interventi, nonché la cessione delle relative opere di urbanizzazione, potrà avvenire per le singole Unità Minime d'Intervento definite dal *PRPC*.

**B) OBIETTIVI GENERALI.**

1. L'uso del suolo è articolato in zone, così come definito in planimetria e precisamente:
  - a) P\* - zona per attrezzature e servizi di scala comunale:
    - 1) istruzione ed assistenza:
      - 1.1) asili nido;
      - 1.2) scuola materna;
      - 1.3) scuola elementare;
      - 1.4) scuola media inferiore;
    - 2) verde, sport, spettacoli all'aperto:
      - 2.1) verde di arredo urbano;
      - 2.2) nucleo elementare di verde;
  - b) C\* - zona abitativa di espansione;
  - c) H2\* - zona per attrezzature commerciali;
  - d) D2\* - zona industriale ed artigianale di scala comprensoriale e comunale;
  - e) VP – zona a verde privato di tutela;
  - f) viabilità strutturale obbligatoria.
2. Nella redazione del *PRPC* dovrà essere posta particolare attenzione alla soluzione da adottarsi per una corretta progettazione del sistema viabilistico interno all'area.
3. In fase di variante al *PRGC* sono indicati quali elementi di viabilità strutturale obbligatoria:
  - a) l'accessibilità all'ambito dalla SS 14, con tipologia adeguata (*esempio* rotonda a raso) e nel rispetto del parere dell'*ente gestore della SS 14*;
  - b) le strade dorsali di collegamento reciproco tra la via Monfalcone, la SS 14 e la strada di *PRGC* parallela alla sede ferroviaria.
4. Tutte le altre opere di urbanizzazione primaria all'interno delle varie zone saranno proposte in fase di progettazione del *PRPC*, nel rispetto della normativa vigente con le eventuali approvazioni e/o pareri da parte degli Enti o Commissioni competenti.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 26.5 per la zona a verde privato di tutela.  
 Per la roggia Fossa Vecchia, inoltre, si applicano le disposizioni di cui al successivo *articolo* 27, paragrafo 27.2, circa l'obbligo di rispettare un limite 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.

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

In particolare il *PRPC* dovrà:

- a) 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;
- b) 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 *PRPC* 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;
- c) mantenere lo sviluppo superficiale dei corsi d'acqua pubblici, ad eccezione dei necessari attraversamenti (ponti) indispensabili per una corretta progettazione viaria dell'area;
- d) 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;
- e) individuare all'interno della fascia dei 150 metri dal corso d'acqua roggia Fredda criteri omogenei per le costruzioni ed i materiali da impiegare;
- f) rispettare le seguenti indicazioni viabilistiche:
  - 1) 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;
  - 2) 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;
  - 3) l'accesso all'area da via Monfalcone dovrà essere riservato al solo traffico leggero e verrà puntualmente definito in sede di redazione del *PRPC*. Di conseguenza, sulla via Monfalcone potrà essere consentita anche la svolta a sinistra.
  - 4) l'innesto dalla SS 14 alle zone Commerciale e Artigianale dovrà rispettare le indicazioni che verranno espresse nel parere definitivo dell'*ente gestore della SS 14*;
  - 5) lungo la strada dorsale di Piano può essere individuato un collegamento con l'adiacente lottizzazione La Fredda.

### C) CATEGORIE DI INTERVENTO.

1. Sono ammesse le categorie di intervento seguenti:

- a) Interventi aventi rilevanza urbanistica:
  - 1) interventi di nuova realizzazione;
  - 2) interventi di ampliamento;
  - 3) interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - 4) interventi di ristrutturazione edilizia;
- b) interventi aventi rilevanza edilizia:
  - 1) manutenzione ordinaria;
  - 2) manutenzione straordinaria;
- c) Interventi non aventi rilevanza urbanistica:
  - 1) pertinenze di edifici esistenti;

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

#### **D) OBIETTIVI DI CARATTERE PARTICOLARE DELL'AREA.**

1. 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 *PRPC*, purché il nuovo perimetro non individui un aumento o una diminuzione superiore alla percentuale del 10% della superficie dello specifico comparto interessato alla variazione.
2. 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\*.

### A) OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE.

1. L'area è destinata alla costruzione di un edificio scolastico di interesse comunale. Gli usi previsti saranno quelli *di cui all'articolo 25, B), 3* delle vigenti *norme di attuazione* e più precisamente:
  - a) asili nido;
  - b) scuola materna;
  - c) scuola elementare;
  - d) scuola media inferiore.

### B) INDICI E PARAMETRI.

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0.40;
  - b) altezza massima degli edifici: m 12.00;
  - c) *distanza da strada statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina), fuori dal centro abitato:*
    - 1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;*
    - 2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.*

*Eventuali distanze inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
  - d) distanza dai confini di proprietà: *stabilite da Codice civile;*
  - e) distanza tra fabbricati situati nel medesimo lotto: *stabilite da Codice civile;*
  - f) distanza tra fabbricati situati in lotti distinti con eccezione degli edifici pertinenziali per i quali valgono le prescrizioni del *Codice civile*: m 10.00.
2. Ai sensi dell'*articolo 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.
3. 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  $m^2$ .

### C) OBIETTIVI DI CARATTERE PARTICOLARE.

1. *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\*.

### A) OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE.

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

### B) DESTINAZIONI D'USO.

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) residenziale;
  - b) servizi ed attrezzature collettive;
  - c) servizi per la residenza non molesti;
  - d) commerciale al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a  $m^2$  250;
  - e) direzionale, eccetto che dancing, discoteca e casa di riposo;
  - f) alberghiera.
2. I precedenti usi sono soggetti alle presenti restrizioni in termini volumetrici:
  - a) residenza almeno il 60%;
  - b) servizi ed attrezzature collettive al massimo il 30%;
  - c) servizi per la residenza e commerciale al dettaglio, eccetto che per bar, ristoranti e simili, al massimo 10%;
  - d) direzionalità al massimo il 40%;
  - e) commerciale al dettaglio per bar, ristoranti e simili e opere alberghiere al massimo 20%.

### C) INDICI E PARAMETRI.

1. Valgono gli indici e parametri seguenti:
  - a) indice di fabbricabilità territoriale:  $m^3/m^2$  0.75;
  - b) numero dei piani compreso l'eventuale piano mansardato: 3;
  - c) altezza massima: m 9.50;
  - d) distanza dalle strade: m 7.50;
  - e) distanza dai confini di proprietà: m 5.00;
  - f) distanza tra pareti di edifici antistanti anche se cieche: m 10.00;
  - g) superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto dal *DPGR 126/1995, articolo 10, 2.*

### D) OBIETTIVI DI CARATTERE PARTICOLARE.

1. 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
2. Dovrà essere prevista la realizzazione di uno spazio libero di aggregazione, come elemento qualificante della pianificazione urbanistica dell'area;
3. Le superfici da destinare a parcheggi di relazione ed a nucleo elementare di verde sono computate in ragione di  $3.00 m^2/abitate$  per i parcheggi di relazione e  $3.00 m^2/abitate$  per il nucleo elementare di verde attrezzato a diretto servizio delle abitazioni e comunque non inferiore a  $400 m^2$ . 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 *PRGC*, non fossero sufficienti a ricoprire gli standards complessivamente necessari per la somma di tutte le varie zone.
4. Nel caso di previsione di esercizi direzionali, alberghieri e simili, dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi in ragione di  $80 m^2$  ogni  $100 m^2$  di superficie utile destinata ad attività potenzialmente insediabile, misurata così come indicato al *DPGR 126/1995, articolo 21 bis.*
5. 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  $100 m^3/stanza$  con indice di affollamento di 0.5 abitanti/stanza.
6. Nel caso di previsione di esercizi commerciali dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi nel rispetto delle dotazioni prescritte dalle norme regionali.

## 26.3 – ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI SCALA COMPRESORIALE E COMUNALE D2\*.

### A) OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE.

1. 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.

### B) DESTINAZIONI D'USO E USI.

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*

- a) *artigianale;*
- b) *industriale;*
- c) *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;*
- d) *direzionale di interesse industriale e artigianale;*
- e) *servizi tecnico-produttivi;*
- f) *servizi e attrezzature collettive.*

*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 m<sup>3</sup> per lotto, subordinatamente all'esistenza o costituzione contestuale di un'attività produttiva o in concomitanza con la costruzione della stessa.*

*Vale la previsione di cui alla voce OBIETTIVI A CARATTERE PARTICOLARE, comma 4.*

*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.*

### C) INDICI E PARAMETRI.

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*

- a) *lotto minimo: m<sup>2</sup> 1.500;*
- b) *lotto massimo: m<sup>2</sup> 6.000;*
- c) *rapporto di copertura: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0.50;*
- d) *altezza massima per edifici non ricompresi all'interno della fascia dei 150 metri dal corso d'acqua pubblico roggia Fredda: m 9.00. La misura massima è da calcolarsi dalle quota del marciapiede circostante le pareti verticali fino all'intradosso degli elementi strutturali portanti della copertura;*
- e) *altezza massima per edifici ricompresi all'interno della fascia dei 150 metri dal corso d'acqua denominato roggia Fredda: m 7.00. La misura massima è da calcolarsi dalle quota del marciapiede circostante le pareti verticali fino all'intradosso degli elementi strutturali portanti della copertura;*
- f) *distanze dalle strade esterne all'area di PRPC:*
  - 1) *in genere: m 20.00;*
  - 2) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina), fuori dal centro abitato:*
    - 2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;*
    - 2.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.*

*Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*

- g) *distanza dalle strade interne all'area di PRPC: m 10.00;*
- h) *distanza dai confini di proprietà:*
  - 1) *lotto fino a 2.000 m<sup>2</sup>: m 5.00 o a confine;*
  - 2) *lotto da 2.000 m<sup>2</sup> a 4.000 m<sup>2</sup>: m 7.00 o a confine;*
  - 3) *lotto oltre i 4.000 m<sup>2</sup>: m 10.00 o a confine;*
- i) *distanza tra edifici a qualsiasi destinazione:*
  - 1) *lotto fino a 2.000 m<sup>2</sup>: m 10.00 o in aderenza;*
  - 2) *lotto da 2.000 m<sup>2</sup> a 4.000 m<sup>2</sup>: m 14.00 o in aderenza;*

- 3) lotto oltre i 4.000 m<sup>2</sup>: m 20.00 o in aderenza;  
 l) superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto dal DPGR 126/1995, articolo 10, 2.

#### **D) OBIETTIVI DI CARATTERE PARTICOLARE.**

1. Nella formazione degli strumenti attuativi dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione, *come previste da norme regionali*.
2. 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 m<sup>2</sup> 200.
3. Il PRPC 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.
4. È consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario, con esclusione del nucleo familiare, con una volumetria massima di m<sup>3</sup> 500, subordinatamente all'esistenza di un'attività produttiva o contestualmente alla costituzione 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.
5. All'atto della presentazione degli elaborati progettuali inerenti la richiesta di *permesso di costruire* dell'insediamento produttivo dovrà essere allegata tutta la documentazione prevista per Legge riguardante lo stesso: l'amministrazione comunale 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.  
 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 *comunale*.  
 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.
6. La superficie da destinare a verde di arredo urbano e nucleo elementare di verde non può essere inferiore al 10% dell'intera zona.

## 26.4 – ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI COMUNALI H2\*.

### A) OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE.

1. Sono queste le zone omogenee corrispondenti alle zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale.
2. 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.

### B) DESTINAZIONI D'USO E USI.

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
  - a) *commerciale* al dettaglio come esercizi singoli, centri commerciali o complessi commerciali NEL LIMITE COMPLESSIVO DI  $m^2$  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'*articolo 3 della LR 29/2005*):
    - 1) Settore non alimentare/non alimentare a basso impatto:  $m^2$  10.000;
    - 2) Settore alimentare:  $m^2$  1.000;
  - b) *commerciale* all'ingrosso con l'Italia e con l'estero;
  - c) *servizi di interesse commerciale e non prevalenti sul commercio*;
  - d) *direzionale di interesse commerciale*;
  - e) *servizi tecnico-produttivi di interesse commerciale*;
  - f) *servizi e attrezzature collettive di interesse commerciale*;
  - g) *alberghiera*.  
*È ammessa abitazione per il personale addetto alla custodia o per il proprietario entro i limiti di 500  $m^3$  per lotto, subordinatamente all'esistenza di un'attività produttiva o in concomitanza con la costituzione della stessa.*  
*Vale la previsione di cui alla voce OBIETTIVI A CARATTERE PARTICOLARE, comma 4.*

### C) INDICI E PARAMETRI.

1. *Valgono gli indici e parametri seguenti:*
  - a) lotto minimo:  $m^2$  1.500
  - b) lotto massimo:  $m^2$  10.000
  - c) rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0.50
  - d) altezza massima per edifici non ricompresi all'interno della fascia dei 150 metri dal corso d'acqua roggia Fredda: m 9.00. *La misura massima è da calcolarsi dalle quota del marciapiede circostante le pareti verticali fino all'intradosso degli elementi strutturali portanti della copertura;*
  - e) altezza massima per edifici ricompresi all'interno della fascia dei 150 metri dal corso d'acqua denominato roggia Fredda: m 7.00. *La misura massima è da calcolarsi dalle quota del marciapiede circostante le pareti verticali fino all'intradosso degli elementi strutturali portanti della copertura;*
  - f) distanze dalle strade esterne all'area di PRPC:
    - 1) *in genere*: m 20.00;
    - 2) *statale 14 (della Venezia Giulia, o Triestina), fuori dal centro abitato*:
      - 2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo*: m 40;
      - 2.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo*: m 20.  
*Eventuali distanze dalle strade di cui al punto 2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
  - g) distanza dalle strade interne all'area di PRPC: m 10.00;
  - h) distanza dai confini di proprietà:
    - 1) lotto fino a  $2.500 m^2$  m 5.00 o a confine;
    - 2) lotto da  $2.500 m^2$  a  $5.000 m^2$  m 7.00 o a confine;
    - 3) lotto oltre i  $5.000 m^2$  m 10.00 o a confine;
  - i) distanza tra edifici a qualsiasi destinazione:
    - 1) lotto fino a  $2.500 m^2$ : m 10.00 o in aderenza;
    - 2) lotto da  $2.500 m^2$  a  $5.000 m^2$ : m 14.00 o in aderenza;
    - 3) lotto oltre i  $5.000 m^2$ : m 20.00 o in aderenza;

- l) superfici da destinare a parcheggi stanziali da ricavarsi all'interno delle singole aree di pertinenza come disposto *da norme regionali*.

#### **D) OBIETTIVI DI CARATTERE PARTICOLARE.**

1. Nella formazione degli strumenti attuativi dovranno essere previste adeguate aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione, *come previsto da norme regionali*.
2. Negli ambiti caratterizzati da un insediamento commerciale è consentita la collocazione delle funzioni artigianali a supporto e servizio dell'attività principale.
3. Il PRPC 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.
4. È consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario, con una volumetria massima di  $m^3$  500 subordinatamente all'esistenza di un'attività produttiva o contestualmente alla *costituzione* 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.
5. All'atto della presentazione degli elaborati progettuali inerenti la richiesta di *permesso di costruire* dell'insediamento commerciale dovrà essere allegata tutta la documentazione prevista per Legge riguardante lo stesso: l'amministrazione comunale 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.
6. La superficie da destinare a verde di arredo urbano e nucleo elementare di verde non può essere inferiore al 10% dell'intera zona.

#### **E) AREE DI CIRCOLAZIONE E SOSTA:**

1. 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 *come previste da norme regionali*.

##### **E 1) Parametri relativi alla nuova insediabilità commerciale:**

1. Le superfici commerciali eccedenti gli 8.000  $m^2$  già autorizzati e fino al raggiungimento dei 12.000  $m^2$  previsti, deve obbligatoriamente assicurare le quantità *come previste da norme regionali*.
2. 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 *o coperta complessiva* 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).

##### **E 2) Altre destinazioni d'uso:**

1. 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).
2. 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.

3. 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.
4. 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.

#### **F) AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI**

1. *Valgono le norme seguenti:*
  - a) 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;
  - b) 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.
2. 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.
3. Ove possibile, dovranno essere realizzati due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

**26.5 – ZONA A VERDE PRIVATO DI TUTELA VP.**

1. Sono queste le zone omogenee che corrispondono alle aree destinate al verde di pertinenza dei privati.
2. 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.**

1. Costituiscono altre zone a vincolo speciale:
  - a) zone destinate alla viabilità stradale, ferroviaria e ciclabile;
  - b) zone di rispetto dei corsi d'acqua;
  - c) aree archeologiche;
  - d) zone di rispetto cimiteriale;
  - e) zone di rispetto dalle infrastrutture energetiche;
  - f) ambito progetto sistemazioni ambientali e paesaggistiche del fiume Ausa e del suo intorno;
  - g) edifici rurali con valore documentario e di immagine ambientale;
  - h) ancone, lapidi e monumenti.

**27.1 – ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ STRADALE, FERROVIARIA E CICLABILE.****A) GENERALITÀ.**

1. 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.  
*Sono ammessi anche:*
  - a) percorsi ciclabili e pedonali;
  - b) opere per passaggio, raccolta e deflusso di acqua;
  - c) opere di servizio, arredo e protezione;
  - d) reti e impianti tecnici e tecnologici;
  - e) opere funzionali a proprietà laterali, compatibilmente con le norme di settore;
  - f) mezzi pubblicitari.
2. Le previsioni di PRGC hanno valore indicativo per l'assetto planivolumetrico. Esso dovrà essere controllato ed eventualmente adeguato alle reali condizioni dell'assetto geomorfologico dell'area all'atto della predisposizione dei progetti di esecuzione delle singole opere.
3. Le zone comprendono:
  - a) Strade;
  - b) Aree di parcheggio pubblico;
  - c) Fasce di rispetto stradale;
  - d) Zona ferroviaria;
  - e) 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.

**B) PARTICOLARITÀ.**

1. 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 DPGR 126/1995.  
*I parcheggi di interscambio* appaiono inclusi tra le attrezzature a servizio della viabilità e trasporti non relazionabili agli standard di PRGC, così come previsto al DPGR 126/1995, articolo 10,4. 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'articolo 41 sexies della legge 1150/1942 come modificato dall'articolo 2 della legge 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 tabella 1 del DPGR 126/1995.
2. Le fasce di rispetto stradale sono aree riservate all'ampliamento ed alla protezione delle sedi stradali.  
*Per edifici valgono le distanze previste dalle norme di zona.*  
*In corrispondenza di incroci e biforcazioni la distanza è incrementata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio della distanza, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.*

*Per recinzioni fuori dai centri abitati vale il regolamento di attuazione del Codice della strada.*

La profondità delle fasce di rispetto si misura orizzontalmente a partire dal confine stradale (DLGS 285/1992, articolo 3).

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 34 delle presenti norme e di cui alla legge.

La realizzazione di nuovi accessi è soggetta alle disposizioni previste all'articolo 46 del Regolamento d'esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada.

3. Zona ferroviaria: le fasce di rispetto ferroviario, ai sensi del DPR 753/1980, sono fissate in m 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 DPR 753/1980.

Tali distacchi verranno automaticamente modificati al variare della normativa nazionale o regionale, senza procedere a specifica variante al PRGC.

In tale area è vietato costruire, ricostruire od ampliare manufatti di qualsiasi specie, fatte salve le deroghe eventualmente richieste e concesse ai sensi dell'articolo 60 del 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'articolo 34 delle presenti norme.

4. Le piste ciclabili sono individuate nelle tavole di zonizzazione del PRGC. 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 (piazze 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 SR 352, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni di carattere particolare:

- a) distanza minima della recinzione dall'allevamento m 2,00;
- b) 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;
- c) obbligo di mantenimento di eventuali macchie boscate esistenti presenti lungo il tracciato;
- d) Le pavimentazioni della pista non potranno essere asfaltate;
- e) Gli attraversamenti stradali lungo la SR 352, in località cimitero di Muscoli ed a nord dell'area che all'epoca di formazione del PRGC variante 42 (1999 - 2001) era 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 SR 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.

### **C) DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLA PROGETTAZIONE DELLA VIABILITA' DI ACCESSO ALLA ZONA INDUSTRIALE DELL'AUSSA-CORNO.**

1. 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:

- a) 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.
- b) per le travi degli impalcati del ponte e dei viadotti si dovranno ricercare le soluzioni tecnologiche atte a ridurre al minimo la sezione strutturale;
- c) le scarpate dei rilevati andranno rinverdite utilizzando specie erbacee a pronto effetto estetico.

## **27.2 – ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.**

### **A) GENERALITÀ.**

1. All'interno del territorio Comunale esistono diversi corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche. Ai sensi e per gli effetti *del DLGS 42/2004, parte terza, o altra procedura prevista da norme sovraordinate*, 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 *al DLGS 42/2004, parte terza, o altra procedura prevista da norme sovraordinate*. 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 431/1985, con l'esclusione dei lavori sul corso d'acqua. La competenza per il rilascio dell'autorizzazione in argomento è regolata dalla legge.
2. I progetti ricadenti in tale fascia di *vincolo paesaggistico*, nonché sul corso d'acqua, dovranno essere presentati completi di tutti gli elaborati e le analisi previste *dalle norme di settore paesaggistico*.
3. 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.
4. *Nella zonizzazione è presente una linea costituente il limite di alveo di fiume / corsi d'acqua come indicato dal Piano paesaggistico regionale.*
5. *Il vincolo è verificato in sede di piano attuativo o intervento diretto.*

### **B) OBIETTIVI.**

1. 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 *vincolo paesaggistico*, così come individuate *dal DLGS 42/2004, parte terza*. 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 *vincolo paesaggistico* 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.

### **C) INTERVENTI SUI CORSI D'ACQUA.**

1. Il presente paragrafo si applica, oltre che ai corsi d'acqua vincolati, anche a tutti gli altri corsi d'acqua presenti sul territorio comunale.
2. 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:
  - a) garanzia del rispetto delle attuali portate d'acqua necessarie per evitare esondazioni;
  - b) manutenzione di opere di difesa esistenti;
  - c) costruzione di nuove opere di difesa;
  - d) manutenzione ed adeguamento della viabilità e dei ponticelli, anche carrabili, esistenti;
  - e) previsione di nuovi percorsi di accesso all'alveo e punti di sosta, da realizzarsi con i criteri dell'ingegneria naturalistica;
  - f) realizzazione di passerelle, guadi e nuovi ponticelli;
  - g) realizzazione di attraversamenti con pubblici servizi;
  - h) pulizia dell'alveo dalla vegetazione impropria e dal sottobosco, asportazione di quanto depositato dalla corrente o da elementi estranei lungo le sponde;
  - i) scarico di acque meteoriche o provenienti da impianto di depurazione;
  - l) continuazione e rotazione delle pratiche agricole;

- m)* realizzazione, in sotterraneo, di impianti e reti tecnologiche;
  - n)* presidi delle sponde che prevedano, possibilmente, l'inerbimento;
  - o)* 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;
  - p)* è vietato ridurre le attuali portate del corso d'acqua ed il relativo invaso.
3. Gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare quanto contenuto nel parere del Servizio Geologico Regionale.

#### **D) INTERVENTI NELLE FASCE DI VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI.**

1. 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 *vincolo paesaggistico*, con le seguenti limitazioni:
- a)* *all'interno delle zone classificate A e B all'entrata in vigore della legge 431/1985 nella considerazione che le zone A e B interessano una parte marginale delle fasce di vincolo paesaggistico*, 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;
  - b)* *all'interno delle zone agricole e degli ambiti di tutela ambientale F2 e F4:*
    - 1) Sono assolutamente vietate le costruzioni di nuovi edifici per una fascia di 50 metri dal corso d'acqua;
    - 2) 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;
    - 3) E' possibile procedere al recupero ed all'ampliamento, qualora ammesso, di edifici esistenti, purché l'altezza attuale non venga modificata;
    - 4) In entrambi i casi dovranno essere adoperati materiali tradizionali e tipologie in linea con l'ambiente;
    - 5) Dovrà, inoltre, essere prevista una barriera verde di rispetto verso il corso d'acqua;
  - c)* *all'interno dei territori soggetti a vincolo paesaggistico* 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 *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* purché l'altezza 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;
  - d)* *all'interno degli ambiti individuati come zona B convenzionata soggetti a vincolo paesaggistico* 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.**

- 1. Sono le parti del territorio corrispondenti alle aree ed ai siti di interesse archeologico - culturale meglio individuati nelle *tavole 15/A e A.1* del presente *PRGC*.
- 2. Sono vietati i movimenti di terra e cambi di coltura che prevedano scassi od arature con profondità superiori a 60 cm.
- 3. 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 competente.

#### **27.4 – ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE.**

1. 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.
2. 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.**

1. Le costruzioni, le culture agrarie e le modifiche allo stato del suolo che possano interessare le condotte energetiche (oleodotti, metanodotti, elettrodotti *eccetera*) presenti sul territorio comunale, dovranno rispettare le limitazioni stabilite dal *RD 1775/1933*, dal *DPR 1062/1968* e dal *DPCM 8 7 2003*.
2. 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 *comma 1*, le seguenti distanze da qualunque conduttore della linea:
  - a) elettrodotto da 132 Kv: m 30,00;
  - b) elettrodotto da 220 Kv: m 50,00;
  - c) elettrodotto da 380 Kv: m 100,00;
3. 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 *PRPC* vigenti e di convenzioni regolarmente sottoscritte tra i privati e l'Amministrazione comunale prima dell'adozione del *PRGC variante 42 (23 9 1997)*.
4. In deroga alle prescrizioni contenute ai *commi 1 e 2* 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 *DPCM 8 7 2003*:
  - a) elettrodotto da 132 Kv: m 10,00;
  - b) elettrodotto da 220 Kv: m 18,00;
  - c) elettrodotto da 380 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:
  - 1) 0,5 Kv/m per l'intensità del *campo* elettrico;
  - 2) 0,2 micro Tesla, (200 nano Tesla) per l'intensità del campo di induzione magnetica.
5. Le modalità di misurazione dell'intensità dei 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:
  - a) misurazioni di campo eseguite secondo le modalità concordate con l'*ARPA* e con l'*AAS*;
  - b) carichi storici della linea, se esistenti;
  - c) 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.
6. *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.**

1. Nella presente zona sono ammessi unicamente gli interventi di cui ai sottospecificati progetti:
  - a) *LR 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'*architetto* Pravisan di Udine, corredato dagli elaborati idraulici (*ingegnere* Tricarico) e dalla relazione in materia naturalistica (*dottore* Perco). Presa d'atto del progetto da parte della Giunta *provinciale*: deliberazione *2447/1993*;
  - b) *LR 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'*architetto* Pravisan di Udine. Adozione in linea tecnica del progetto da parte della Giunta *provinciale*: deliberazione *663/1995*.

## 27.7 - EDIFICI RURALI CON VALORE DOCUMENTARIO E DI IMMAGINE AMBIENTALE.

### A) GENERALITÀ.

1. 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 al fine di individuare gli edifici di pregio da tutelare e le relative pertinenze.
2. *Ai fini di eccezione a edilizia libera questi edifici sono equiparati a zone A e B0.*
3. 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:
  - a) Elementi esterni all'edificio (corte, tipo di pianta, composizione dei prospetti e loro tinteggiatura, pavimentazione esterna *eccetera*);
  - b) Elementi strutturali (tetto, muratura, serramenti *eccetera*);
  - c) Area di pertinenza.
4. Tutti gli interventi edilizi dovranno uniformarsi ai caratteri dell'architettura rurale locale, per forme, materiali e finiture. Dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti disposizioni:
  - a) coperture a due falde o padiglione con pendenze proprie della tradizione locale e manto di copertura preferibilmente in tegole curve laterizie (coppi);
  - b) ripristino dei camini propri della tradizione locale e realizzazione di nuovi di tipo similare;
  - c) esclusione di loggiati in aggetto o abbaini che fuoriescano dal volume del fabbricato;
  - d) i fori di facciata dovranno rispettare i rapporti compositivi tradizionali e gli infissi dovranno essere in materiali e colori della tradizione locale;
  - e) gli intonaci esterni dovranno essere del tipo civile dipinto a rasatura fine;
  - f) 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.

### B) INTERVENTI AMMESSI.

1. *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 articolo 34. Tali ampliamenti dovranno uniformarsi alle caratteristiche tipologiche degli edifici tutelati.*
2. 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, *se esistente*.
3. I progetti relativi agli interventi di cui al *comma 1*, 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.
4. Nel caso di demolizioni ammesse di cui al *comma 2*, 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.**

1. 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.
2. Gli interventi ammessi sono i seguenti:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) 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 III - NORME DI INTERVENTO.

#### ART. 28 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE.

1. L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche, è d'interesse pubblico.
2. 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.
3. 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.
4. Il Regolamento Edilizio definirà lo standard minimo di superficie drenante secondo la tipologia d'uso della zona omogenea. In particolare per:
  - a) insediamenti residenziali ed assimilabili per destinazione d'uso (strutture ricettive, ricreative, sportive, direzionali), il parcheggio dovrà essere anche parzialmente drenante;
  - b) 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.
5. *In attuazione della LR 11/2015, le trasformazioni di uso del suolo rispettano il principio dell'invarianza idraulica, come da norme regionali.*
6. 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 Struttura.
7. *Per prati stabili naturali vale la legge regionale 9/2005.*
8. *Ai beni soggetti a vincolo paesaggistico come individuati dal Piano paesaggistico regionale si applicano le prescrizioni d'uso immediatamente cogenti e prevalenti di cui al Piano paesaggistico regionale stesso, ferme restando le previsioni del PRGC solo qualora costituiscano norma più restrittiva.  
Per l'individuazione dei vincoli paesaggistici vale la rappresentazione di cui al Piano paesaggistico regionale.*
9. *Salvo il rispetto di norme diverse più restrittive, in tutto il comune sono vietate opere e attività di nuova costituzione o integrative di esistenti:*
  - a) di deposito, lavorazione o trattamento di rifiuti speciali pericolosi prodotti da terzi;
  - b) di produzione di fitosanitari o biocidi;
  - c) di produzione di gas tossici richiedenti autorizzazione;
  - d) di produzione, utilizzazione o trattamento di materiali a rischio biologico;
  - e) di trattamento, arricchimento o stoccaggio di materiali o residui nucleari;
  - f) di conceria;
  - g) di produzione, confezionamento o recupero di esplosivi o polveri esplodenti;
  - h) di prima fusione per la produzione di ghisa o acciaio;
  - i) comportanti rischio di incidenti rilevanti;
  - l) comportanti emissioni contemporaneamente tossiche, stabili e bioaccumulabili rilevanti rispetto a centri e nuclei abitati.

#### ART. 29 - PROTEZIONE DELLE ALBERATURE.

1. 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.

2. Per gli interventi sulle alberature si rimanda alle norme specifiche vigenti per gli ambiti di tutela ambientale e alla normativa in materia
3. Gli alberi vincolati nelle tavole di zonizzazione non potranno essere abbattuti.

#### **ART. 30 - IMPIANTI E RETI INFRASTRUTTURALI.**

1. 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 *del DLGS 42/2004, parte seconda*, è consentita la realizzazione di manufatti, cabine ed impianti, oltre alla posa di cavi e condutture interrato od aeree, necessari per il trasporto e la distribuzione dei servizi pubblici (telefono, gas metano, energia elettrica, fognatura, acquedotto eccetera) e per l'esercizio degli stessi.  
Tali impianti non costituiscono superficie coperta e volume urbanistico.
2. *Le cabine realizzate dal concessionario del servizio non preordinate alla presenza continuativa di persone non sono soggette a indici, se non di legge o di codice civile.*  
Le distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati, nonché gli eventuali accorgimenti da seguire per mascherare alla vista gli impianti e le reti infrastrutturali potranno essere oggetto di particolari disposizioni formulate caso per caso dall'Autorità Comunale.
3. 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.

#### **ART. 30 BIS. DEROGHE VARIE.**

1. *In tutto il territorio comunale, salvo specifici divieti, sono ammessi anche in assenza di piano attuativo, anche dove il piano attuativo è previsto, opere per:*
  - a) *transito;*
  - b) *parcheggio a raso di automobili, motocicli e cicli, a uso della residenza o a integrazione di opere e attività esistenti alla data di adozione della variante 90 (30 4 2019);*
  - c) *manutenzione e sistemazione di strade, corsi d'acqua, argini e condutture;*
  - d) *salvaguardia da potenziali situazioni di pericolo per l'incolumità di persone e cose;*
  - e) *esclusione, rimozione o superamento di barriere architettoniche;*
  - f) *raccolta differenziata di rifiuti, inerente il servizio svolto dal Comune o per conto del Comune;*
  - g) *demolizione senza ricostruzione, se non espressamente vietata o regolamentata.*  
*La demolizione è comunque vietata in zona A, se non dove espressamente prevista.*  
*Resta salva l'applicazione di norme specifiche.*  
*Il progetto di opere di cui al periodo primo causanti alterazione rilevante e permanente dello stato dei luoghi è corredato di relazione illustrante l'impatto sull'ambiente e il paesaggio, il grado di compatibilità e gli interventi a questa finalizzati.*  
*Il Comune può comunque fissare prescrizioni e modalità esecutive per motivi ambientali o paesaggistici.*
2. *In caso di crollo, demolizione abusiva o demolizione ordinata dall'autorità per motivi di incolumità di opera di cui è obbligatoria la conservazione: il Comune può permettere la ricostruzione fedele, salvo modifiche eventuali ammesse dal PRGC o da piano attuativo, prescrivendo all'occorrenza l'arretramento di fronti e cessione gratuita di area per motivi di viabilità, e la riduzione di altezze e demolizione di accessori dello stesso lotto per armonizzare l'opera con il contesto territoriale, indipendentemente dalle norme di zona.*  
*Resta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.*
3. *Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge.*

## TITOLO IV - VARIE E DEROGHE.

### ART. 31 - NORME SUI RECINTI.

1. Le recinzioni dovranno armonizzarsi quanto più possibile al tessuto urbano esistente.
2. 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.

1. Il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari, con o senza opere edili, è soggetto, su tutto il territorio comunale, a *titolo abilitativo* fatto salvo i casi di semplice comunicazione previsti dalla legislazione.
2. *Nel mutamento di destinazione d'uso anche senza opere sono comunque rispettate le destinazioni d'uso previste dal PRGC.*
3. *In lotto di opere esistenti aventi destinazione d'uso non prevista da norme di zona il Comune può subordinare nuova realizzazione e ampliamento al mutamento di destinazione d'uso delle opere esistenti.*
4. *Per albergo diffuso, country house, bed and breakfast e affittacamere vale la previsione di cui alla LR 19/2009, articolo 15, comma 6.*

### ART. 33 - OPERE PUBBLICHE NELLE ZONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE.

1. *Per opere pubbliche o di pubblico di interesse valgono le deroghe previste dalla legge.*
2. L'esecuzione delle *opere pubbliche o di pubblico interesse* 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.
3. 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.
4. 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.

#### A) OBIETTIVI DI PIANO.

1. La zonizzazione del PRGC 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:
  - a) Residenze non rurali in zona E ad esclusione delle zone E4 poste ai lati del Viale Kuhn di Strassoldo;
  - b) Residenze in zona D non annesse all'azienda;
  - c) Fabbricati ad uso produttivo o terziario in zona E o in zona residenziale;
  - d) Fabbricati rurali in zona residenziale che non ne ammette la presenza.
2. La presente normativa propone di consentire limitati ampliamenti necessari per adeguare gli edifici alle mutate esigenze.
3. *Gli* interventi ammessi possono essere attuati per intervento diretto.
4. La realizzazione di impianti tecnologici può avvenire in deroga alle specifiche norme di PRGC e nel rispetto delle prescrizioni del Codice *civile*, purché i medesimi risultino non

incompatibili con gli obiettivi di assetto urbanistico ed ambientale stabiliti dal PRGC per le singole zone interessate. In tal caso *la formazione dei titoli abilitativi* avviene sulla base di progetti approvati dal Consiglio Comunale.

#### **B) CATEGORIE D'INTERVENTO - INDICI E PARAMETRI.**

1. 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.
2. Per edifici ad uso residenziale è consentito un incremento *una tantum* della superficie coperta non superiore al 30% di quella esistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* fino a *massimo 50 m<sup>2</sup>* per realizzare tettoie e accessori alla residenza e un incremento non superiore al 30% della volumetria residenziale esistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* fino a *massimo 250 m<sup>3</sup>* per realizzare volumi integrativi.
3. Per edifici ad uso non residenziale è ammesso un ampliamento non superiore al 20% della superficie coperta esistente *alla data di approvazione del PRGC variante 42 (13 7 2001)* 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.
4. Le possibilità consentite dal presente articolo *ai commi 2 e 3* sono da considerarsi *una tantum* e non sono sommabili agli ampliamenti concessi nelle singole zone omogenee.

#### **C) VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI.**

1. L'ampliamento *una tantum* per edifici ad uso non residenziale è concesso a condizione che:
  - a) l'ampliamento sia motivato dalla necessità di razionalizzare processi produttivi;
  - b) siano rispettate le norme in materia di difesa ambientale;
  - c) 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.**

1. Il patrimonio edilizio esistente *alla data di entrata in vigore della LR 19/2009 (19 11 2009)*, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, può comunque essere interessato da interventi, purché gli stessi siano compresi fra quelli *di rilevanza edilizia, nel rispetto della legge*.

#### **ART. 36 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE STRADALE DI CARBURANTE.**

1. I lavori di installazione ed ampliamento di impianti di distribuzione stradale di carburante e dei manufatti annessi (lavaggi, pensiline, chioschi di vendita, guardiole *eccetera*) devono essere regolarmente autorizzati, nel rispetto di quanto stabilito *dalla LR 19/2012*.  
Le distanze dai confini e tra i corpi di fabbrica di lavaggi, pensiline, chioschi di vendita, guardiole *eccetera*, devono essere conformi alle prescrizioni del Codice *civile*.

#### **36.1 - AREA PER RICOLLOCAZIONE DI IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE ESISTENTE.**

1. 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 SS 14 e la via Monfalcone.
2. Nella dismissione del distributore di carburanti esistente, dovranno essere osservate le disposizioni di cui al *DM 471/1999* (siti parzialmente inquinati).
3. 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.

4. Gli interventi previsti all'interno dell'area dovranno essere conformi a quanto disposto *dalla LR 19/2012*.
5. L'altezza massima dei fabbricati e dei manufatti previsti all'interno dell'area di pertinenza dell'impianto non potrà superare m 6.
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'*articolo 18 del Codice della strada*.

#### **ART. 37 - PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE (PRPC)**

1. *Il PRPC è formato per ambiti unitari corrispondenti a:*
  - a) *in genere: perimetro di PRPC o norme di zona;*
  - b) *ove è obbligatorio ma non vi è perimetro: area di opere e loro pertinenze.*  
*Restano salve le previsioni di cui al comma 2, le norme specifiche di zona e la possibilità di formare un PRPC di iniziativa privata anche ove non espressamente previsto se proposto dall'unanimità dei proprietari, e un PRPC unico per ambiti di PRPC indicati distinti, armonizzandosi viabilità e servizi e attrezzature collettive.*
2. *In area di PRPC previgente valgono a tempo indeterminato le norme di attuazione e le indicazioni tipologiche, allineamenti e altre prescrizioni urbanistiche ivi previste. Resta salvo che:*
  - a) *il PRPC previgente:*
    - 1) *se valido: può essere modificato mediante variante;*
    - 2) *se decaduto di validità:*
      - 2.1) *non può essere modificato mediante variante, se non in applicazione di norme regionali specifiche per PRPC;*
      - 2.2) *può essere sostituito con PRPC nuovo, nelle zone in cui il PRPC è obbligatorio o in area di PRPC previgente, anche con adattamento del perimetro, o se il PRPC nuovo è formato di iniziativa unanime dei proprietari;*
    - 3) *se decaduto di validità dopo essere stato formato di iniziativa privata e le opere di urbanizzazione non sono state iniziate: è inapplicabile;*
    - 4) *può essere revocato motivatamente, totalmente o parzialmente. Dopo la revoca sono applicate le altre previsioni di PRGC, senza necessità di soppressione o modifica del perimetro eventuale di PRPC previgente nel PRGC. Dopo la revoca:*
      - 4.1) *il PRGC è comunque attuato:*
        - 4.1.1) *mediante PRPC nuovo in zone e per opere per le quali è obbligatorio per norme di zona di PRGC;*
        - 4.1.2) *mediante intervento diretto in zone e per opere diverse da quelle di cui al punto 4.1.1);*
      - 4.2) *in assenza di perimetro di PRPC nel PRGC:*
        - 4.2.1) *se la revoca è totale: il PRPC nuovo è formato per l'area di PRPC previgente, limitatamente alle zone o aree in cui il PRPC è obbligatorio, senza necessità di modifica del perimetro eventuale di PRPC nel PRGC;*
        - 4.2.2) *se la revoca è parziale: il PRPC nuovo è formato per l'area corrispondente alla parte revocata, limitatamente alle zone o aree in cui il PRPC è obbligatorio, senza necessità di modifica del perimetro eventuale di PRPC nel PRGC;*
  - b) *ove non contrastanti con obiettivi, strategie e strategia di piano di PRGC: PRPC nuovo e variante possono mantenere destinazioni d'uso, indici e standards urbanistici previsti o applicati dal PRPC previgente diversi da quelli di PRGC. Il mantenimento di destinazioni d'uso, indici e standards urbanistici può essere anche parziale, ove da ciò non derivi un incremento delle entità fabbricabili complessivamente previste dal PRPC previgente;*

- c) *PRPC nuovo, variante e interventi diretti di iniziativa privata non possono comunque ridurre la quantità complessiva di spazi per servizi ed attrezzature collettive rispetto a PRPC previgenti di iniziativa privata;*
- d) *eventuali previsioni di PRGC diverse da PRPC previgente possono essere applicate direttamente dal Comune in ogni tempo ove concernenti servizi ed attrezzature collettive, viabilità, impianti tecnici e tecnologici, sicurezza geologico-idraulica, storia, arte, ambiente, igiene e sanità, o ove per il PRPC previgente non sia stata stipulata la convenzione;*
- e) *se non previsto diversamente nel PRPC previgente: per indici edilizi ed urbanistici valgono le definizioni del PRGC vigente al momento della formazione del titolo per realizzazione di opere.*

*In caso di contrasto tra perimetro di PRPC riportato dal PRGC e perimetro di PRPC approvato o adottato vale per tutti i fini il perimetro di PRPC approvato o adottato.*

- 3. *Le previsioni di cui al comma 2 per PRPC previgente valgono anche per PRPC approvato dopo l'adozione del PRGC variante 90 (30 4 2019). Il PRPC approvato costituisce PRPC previgente, indipendentemente da perimetri di zonizzazione di PRGC.*
- 4. *Le zone P eventualmente previste nella zonizzazione dal PRGC entro il PRPC di zona fabbricabile sono computabili per lo standard per servizi ed attrezzature collettive tipico di zona fabbricabile.*
- 5. *La convenzione per PRPC può prevedere mantenimento di proprietà e gestione di opere di urbanizzazione da parte di privati.*
- 6. *Il PRPC può rettificare e integrare le previsioni del PRGC per servizi ed attrezzature collettive, viabilità, ferrovia e acqua.*
- 7. *Il PRPC può modificare motivatamente il PRGC nei limiti di cui alle norme regionali. Il PRPC può modificare il PRGC anche all'esterno del perimetro del PRPC, per adeguare previsioni per aree dal PRPC escluse o con il PRPC connesse. Le modifiche del PRGC mediante PRPC di iniziativa privata sono comunque rimesse alla valutazione del Comune.*
- 8. *Il Comune può prescrivere la realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione circostanti l'ambito di PRPC.*
- 9. *Il PRPC può essere convenzionato e attuato per comparti.*

#### **ART. 38 - REGIME DELLE AREE ESONDABILI.**

- 1. *Le eventuali costruzioni nelle zone che risultano esondabili dall'indagine geologica allegata al PRGC (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.*
- 2. *In tutte le aree si sconsiglia la realizzazione di scantinati se non eseguiti con idonee impermeabilizzazioni od adeguate tecniche costruttive.*
- 3. *In conformità alle prescrizioni del parere del servizio geologico della Direzione regionale dell'Ambiente 43/10 del 30.07.2010, si devono adottare le seguenti ulteriori prescrizioni:*
  - a) *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;*
  - b) *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;*
  - c) *nelle aree 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;*
  - d) *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;*
  - e) *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 LR 16/2002.

4. *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 periodo secondo, 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 PRGC 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.**

1. L'individuazione di impianti fotovoltaici, ad esclusione degli interventi ricadenti nell'attività edilizia libera della LR 19/2009, di potenza superiore ai 20 kWp 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:

- a) rispetto delle distanze dei fabbricati e dei confini così come previste dal PRGC vigente;*
- b) piantumazione degli spazi liberi circostanti l'impianto con cespugli di essenze arboree tipiche locali, adatte a mitigare l'impatto visivo rispetto al paesaggio circostante;*
- c) rispetto delle distanze della viabilità;*
- d) rispetto delle distanze da ferrovie e/o infrastrutture pubbliche.*

2. Gli impianti fotovoltaici, ad esclusione degli interventi ricadenti nell'attività edilizia libera della LR 19/2009, di potenza inferiore o uguale ai 20 kWp, potrà avvenire attraverso l'individuazione di specifici ambiti con apposita variante, tenendo conto delle seguenti limitazioni. Sono vietati gli interventi nei seguenti casi:

- a) su aree extraurbane interessate da vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali ed archeologici;*
- b) su aree percorse dal fuoco;*
- c) nelle aree di interesse botanico e vegetazionale;*
- d) nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico superficiale;*
- e) nelle pertinenze degli Edifici rurali con valore documentario ed immagine ambientale, di cui all'articolo 27, comma 7, delle presenti Norme.*

3. 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.

4. Di seguito si riportano le aree attivate attraverso le varianti specifiche: area A1 – Variante 79 adottata con DCC 69/2010.

#### **ART. 40 - AREE SOTTOPOSTE AD ANALISI DI RISCHIO INQUINAMENTO.**

1. *Corrispondono ad aree che sono state sottoposte ad analisi di rischio ai sensi del DLGS 152/2006.*

*L'area distinta con il numero (1) è stata sottoposta ad Analisi di rischio con riferimento ai limiti di cui al DLGS 152/2006, parte quarta, allegato V, tabella 1, colonna B (decreto regionale del Servizio disciplina gestione rifiuti e siti inquinati .... UD/BSI/208).*

*L'area distinta con il numero (2):*

- a) è stata sottoposta a un'analisi di rischio la quale ha dimostrato che, per alcune sorgenti e parametri, il rischio specifico non è accettabile, per un bersaglio on site (commerciale / industriale) (decreto regionale del Servizio disciplina gestione rifiuti e siti inquinati 2118 UD/BSI/127);*

**b)** *è stata bonificata tramite messa in sicurezza permanente (decreto regionale del Servizio disciplina gestione rifiuti e siti inquinati 4982 AMB 21 12 2018 UD/BSI/127).  
L'area distinta con il numero (3) è stata oggetto di un decreto di approvazione di progetto operativo di bonifica, con prescrizioni (decreto regionale del Servizio disciplina gestione rifiuti e siti inquinati SGRIF UD/BSI/169).*

## **SCHEDE**

***AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA - AREE PROGETTO***



## COMUNE DI CERVIGNANO

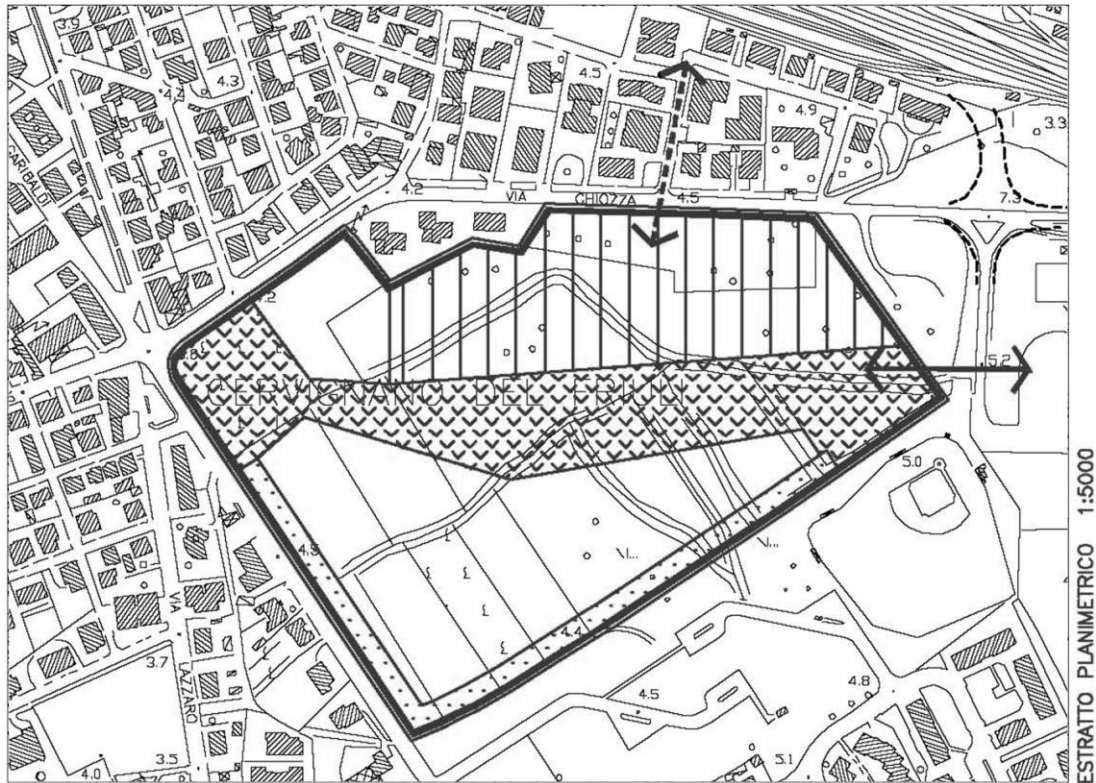
## AMBITO N. 1

## A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 110.164

H MAX 4 piani

TIPOLOGIA AMMESSA: DEFINITA DAL PROGETTO UNITARIO IN RELAZIONE CON IL CONTESTO INSEDIATIVO



## B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO


↔ OBBLIGO DI INTEGRAZIONE CON L'AREA URBANA E CON LA LIMITROFA ZONA SPORTIVA

↔ INTEGRAZIONE TRA ATTIVITA' ED AREA DI INTERSCAMBIO MODALE (FERROVIA, AUTOLINEE)

## C) ALTRI INDIRIZZI PROGETTUALI

 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 PRIMILEGINO 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.**

## COMUNE DI CERVIGNANO

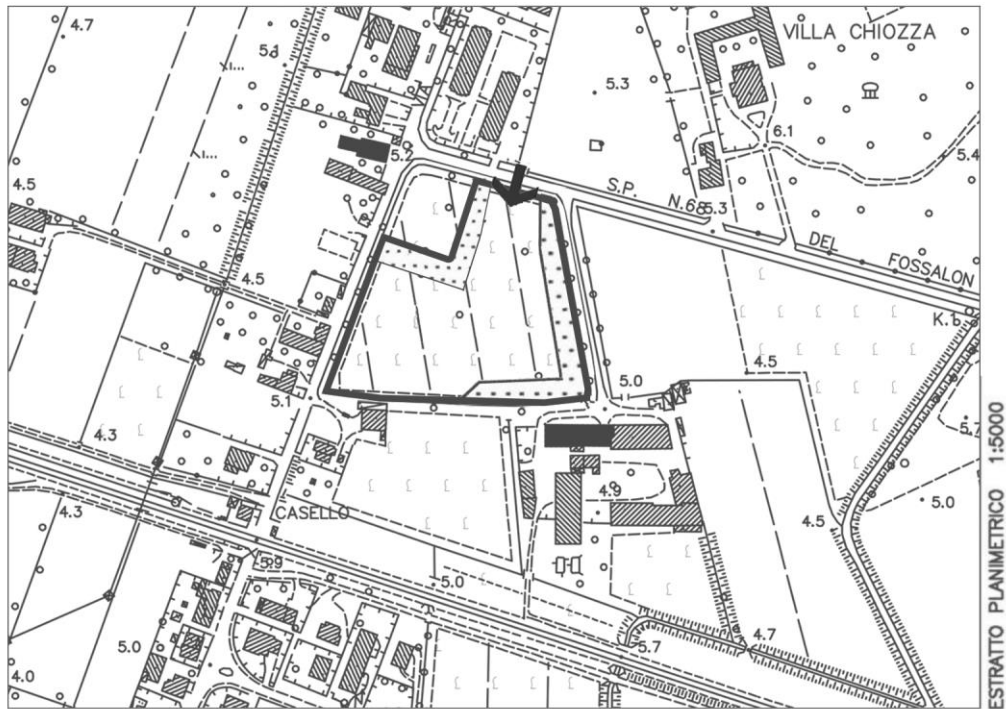
## AMBITO N. 3

## A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 19.409

H MAX ml. 9,50 RESIDENZIALE

TIPOLOGIA AMMESSA: CASE IN LINEA - A SCHIERA



## B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

 VERDE DI PROTEZIONE:  
LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE

 VIABILITA' DA CUI PREVEDERE GLI  
ACCESSI

## C) ALTRE INFORMAZIONI

 EDIFICI DI PREGIO  
STORICO ARCHITETTONICO

# **SCHEDA**

**DELLE ZONE Bc CONVENZIONATE**

## COMUNE DI CERVIGNANO

## ZONA Bc 1

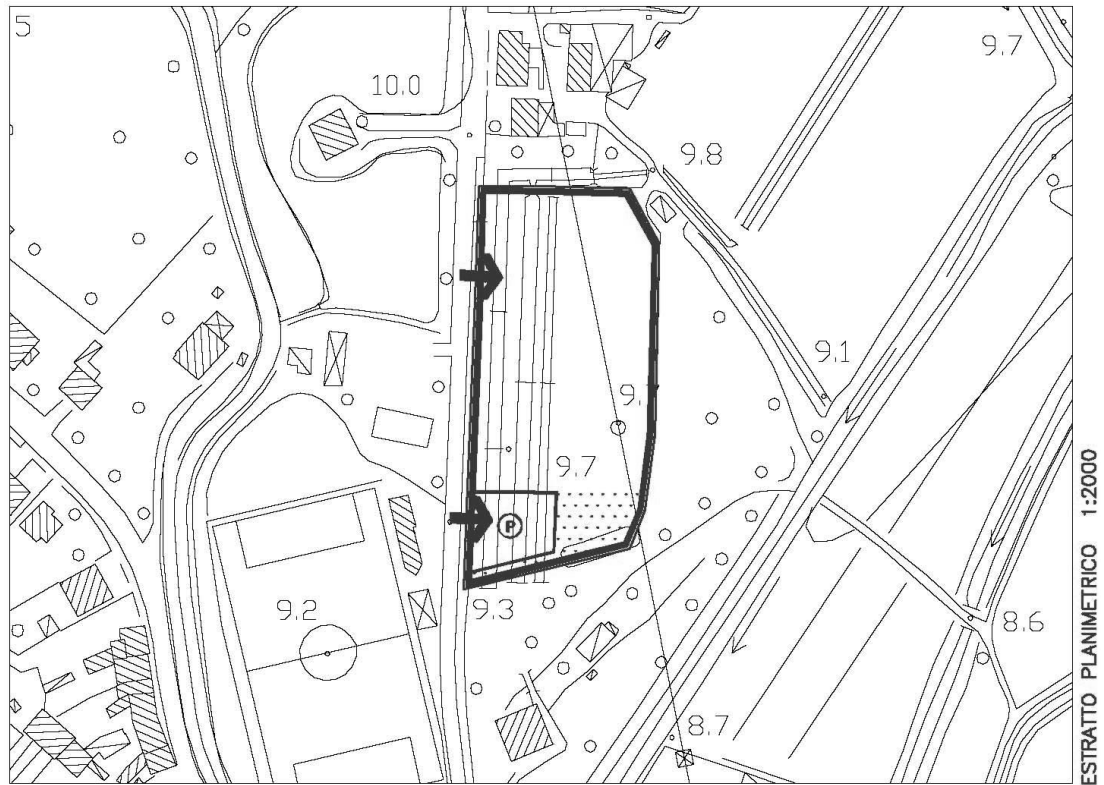
## A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

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 VINCOLANTEPARCHEGGI:  
LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE

COMUNE DI CERVIGNANO

ZONA Bc 1 BIS

## A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 3.846

H MAX 2 piani

TIPOLOGIA AMMESSA: CASE UNI-BIFAMILIARI

NUMERO MASSIMO DI UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI AMMESSO: ESISTENTI PIU' UNO

DISTANZA MINIMA DA ROGGIA MILLE ACQUE: m 15



**COMUNE DI CERVIGNANO****ZONA Bc1 TER**

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

**A) DATI URBANISTICO-EDILIZI**

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO: 9320 mq.

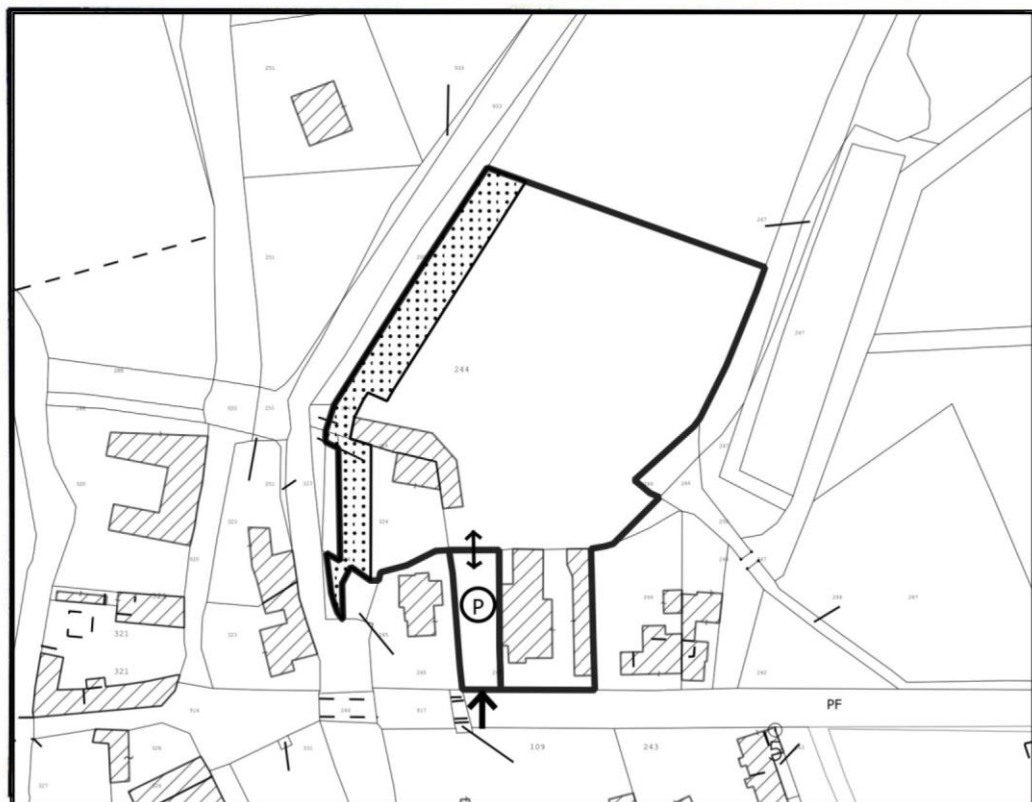
SUPERFICIE FONDIARIA: 8750 mq. (Superficie territoriale - Area destinata a Parcheggio)

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 1 mc/mq

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 0.94 mc/mq

ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: 2 piani

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

**B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO**

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

## COMUNE DI CERVIGNANO

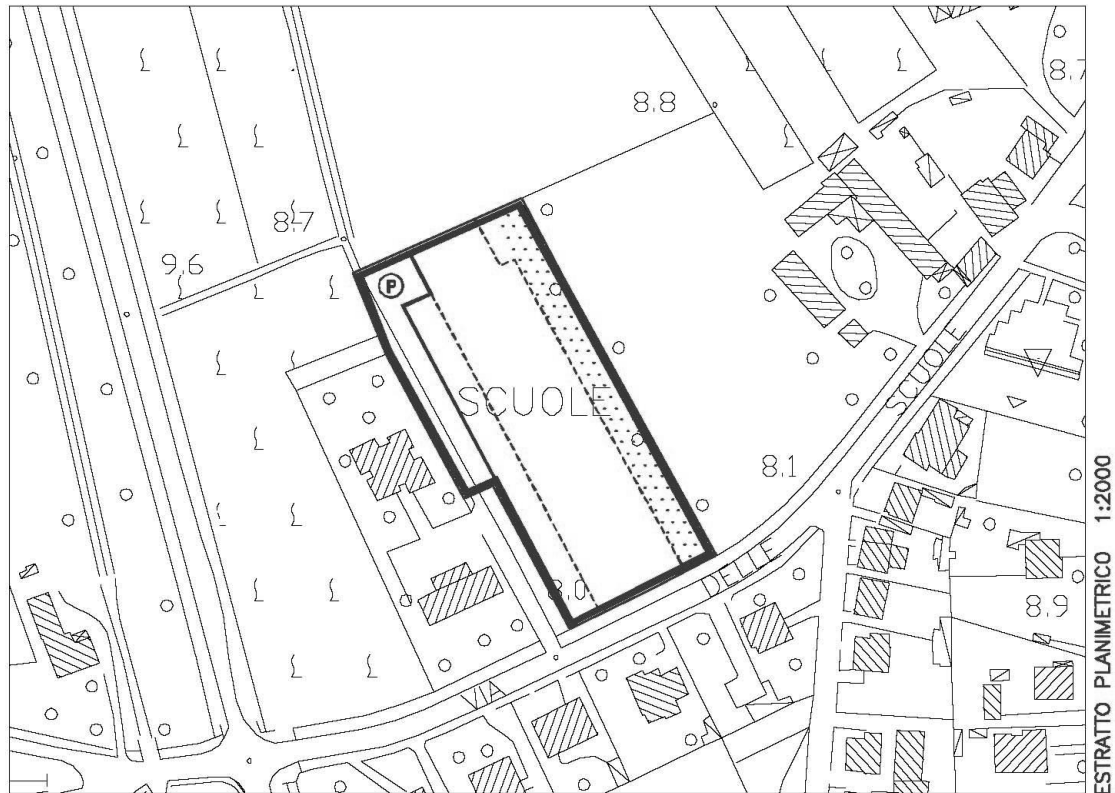
## ZONA Bc 2

## 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

## COMUNE DI CERVIGNANO

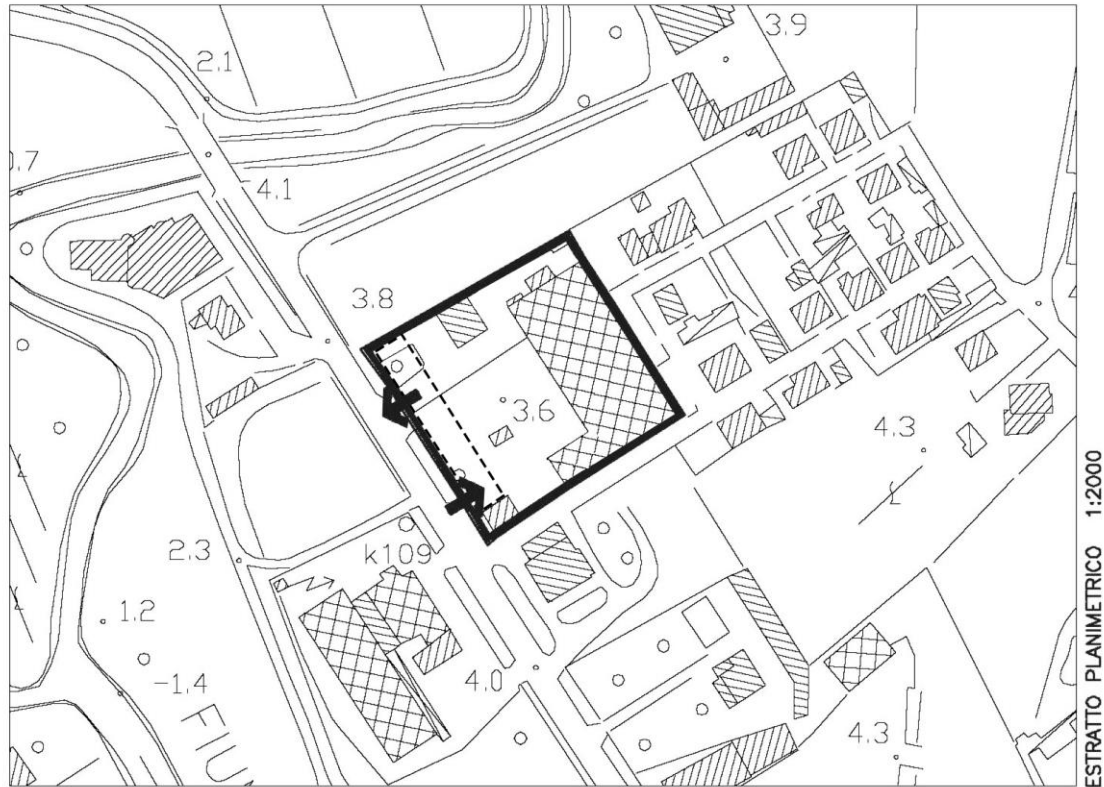
## ZONA Bc 3

## A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 5.880

H MAX 2 piani

TIPOLOGIA AMMESSA: CASE UNI-BIFAMILIARI/SCHIERA



## B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

 VIABILITÀ

 ENTRATA / USCITA

La posizione di entrata e uscita è indicativa.



## COMUNE DI CERVIGNANO

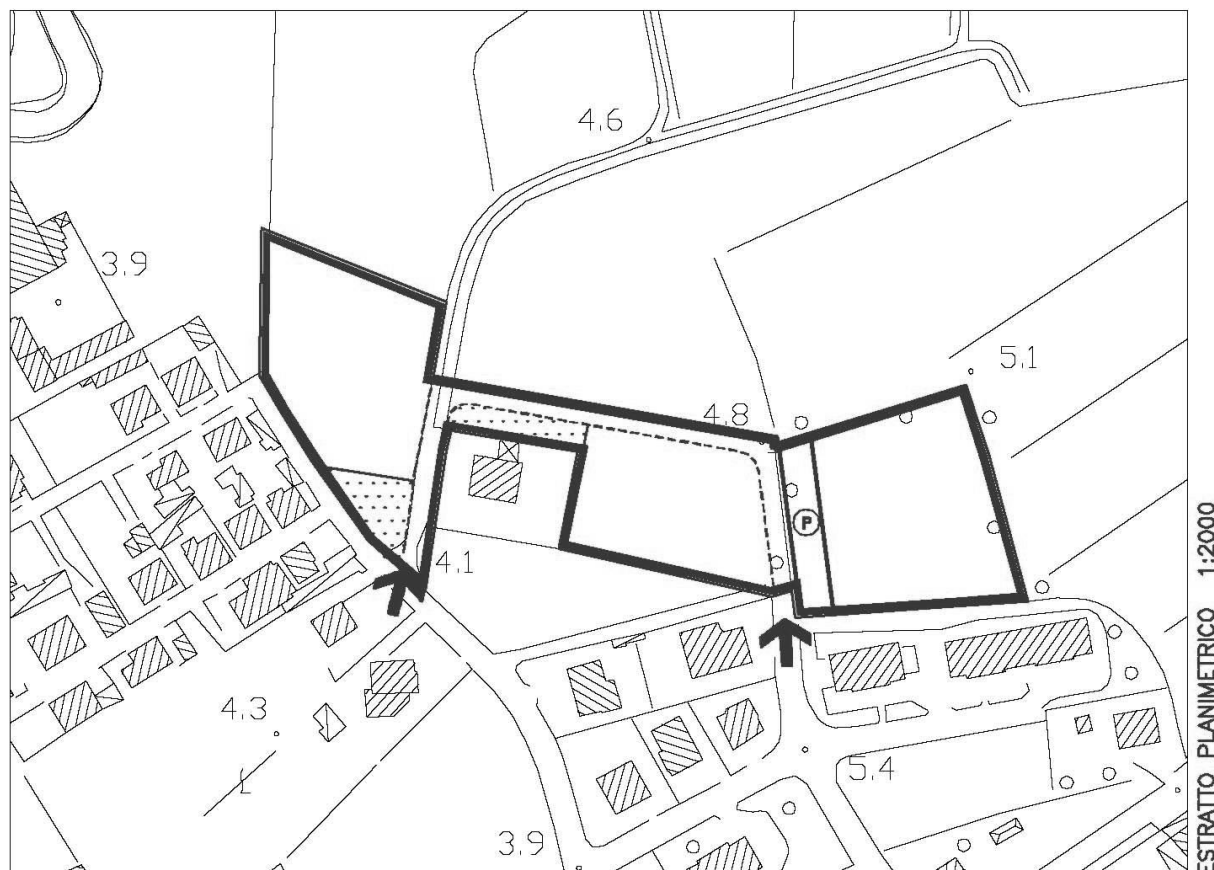
## ZONA Bc 4

## 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

## COMUNE DI CERVIGNANO

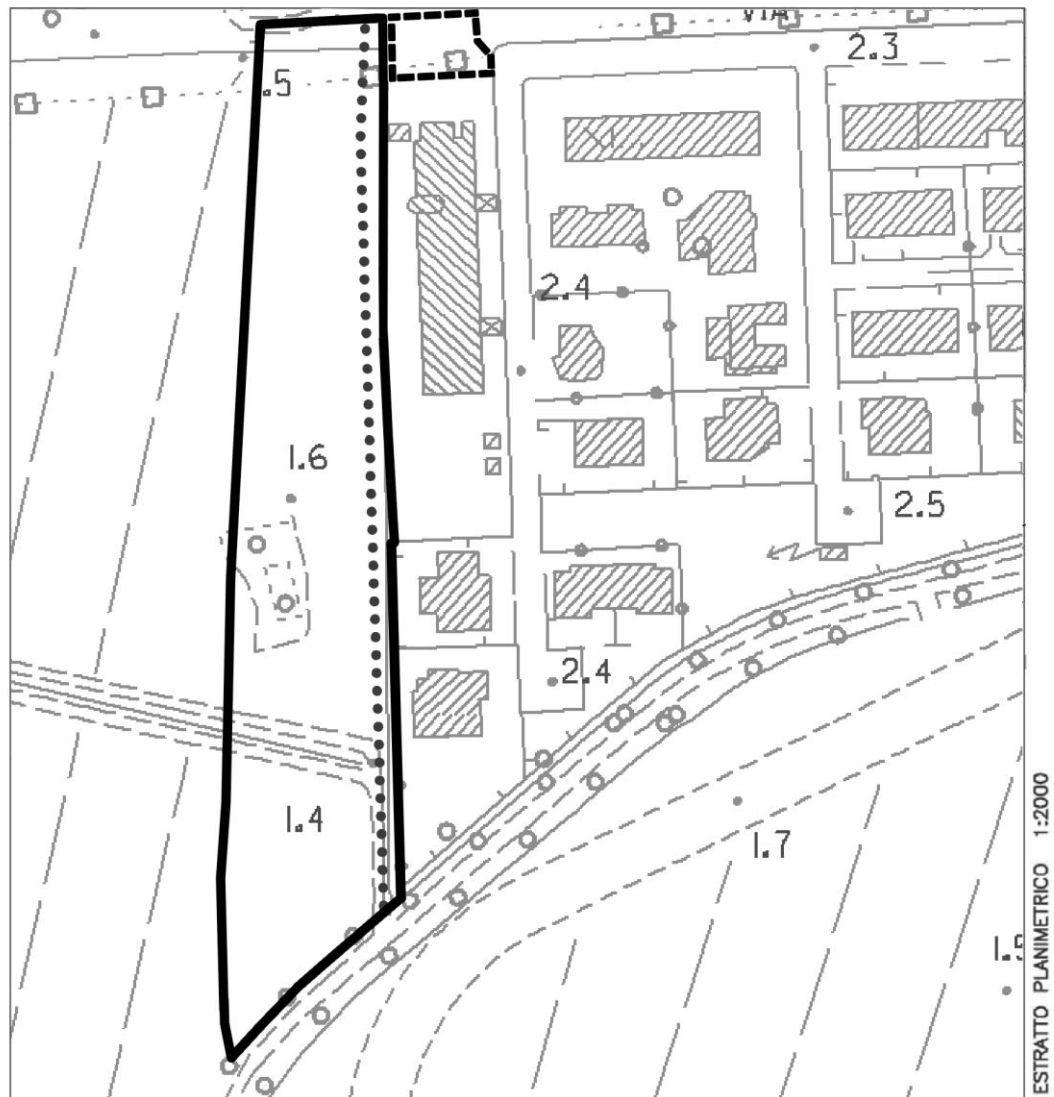
## ZONA Bc5

## A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 12.093

H MAX 2 piani

TIPOLOGIA AMMESSA: CASE UNI-BIFAMILIARI



## B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

 AREA DI ZONA P DA DESTINARE A TRANSITO E PARCHEGGIO

 PERCORSO CICLABILE