

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

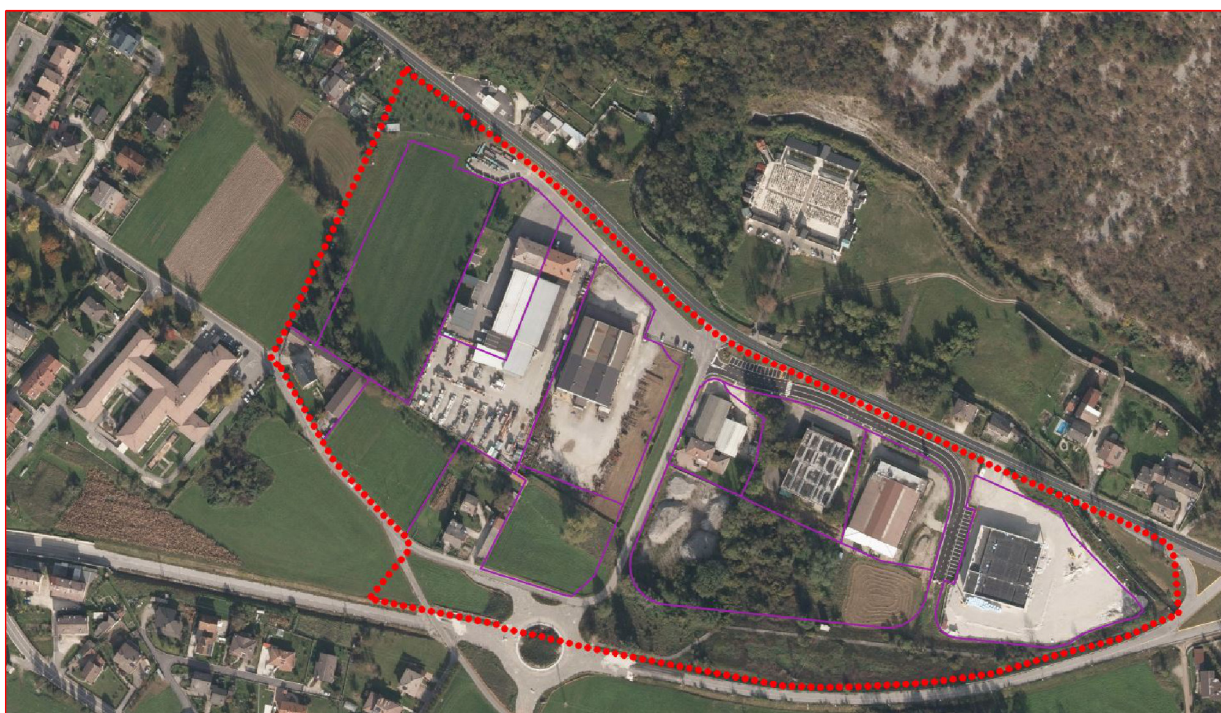


COMUNE DI VILLA SANTINA

PIANO ATTUATIVO COMUNALE
PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ZONA OMOGENEA D2/H2

R02

NORME DI ATTUAZIONE



STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE
VITTORIO BATTIGELLI ARCHITETTO MARINO PAVONI URBANISTA

Via Cridola, 7 33024 Forni di Sopra (Ud)tel/fax 0433 88424 cell 3481319720 e-mail 043388424@iol.it

COMUNE DI VILLA SANTINA

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DELLA ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE D2H2

Sommario

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E QUADRO NORMATIVO	3
ART. 2 - OBIETTIVI E CONTENUTO DEL P.A.C – P.I.P.	3
ART. 3 - DURATA DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE	3
ART. 4 - ELABORATI DEL P.A.C – P.I.P.....	4
ART. 5 - PIANO DELLE AREE.....	4
ART. 6 - IDENTIFICAZIONE LOTTI.....	5
ART. 7- ATTIVITÀ AMMESSE ALL’INTERNO DEL P.A.C. - P.I.P.....	5
ART. 8 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	6
ART. 9 - PARCHEGGI.....	6
ART. 10 - ABACO ELEMENTI ARCHITETTONICI - MATERIALI - AREE A VERDE INTERNE AI LOTTI	7
ART. 11 - AREE PER LA RESIDENZA.....	8
ART. 12 - AREE SISTEMATE A VERDE.....	9

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E QUADRO NORMATIVO

Il presente Piano attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa pubblica della Zona D2H2 "Mista artigianale commerciale" è formato ai sensi della legge regionale 23.02.2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio) e successive modifiche ed integrazioni e in particolare quelle introdotte dall'art. 3 della L.R. 21.10.2008 n. 12 a sua volta integrato dall'art. 4 comma 119 della L.R. 25 luglio 2012, n. 14. Il PAC della zona D2H2 è formato altresì come piano per insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 865/1971.

ART. 2 - OBIETTIVI E CONTENUTO DEL P.A.C – P.I.P.

Obiettivo del Piano Attuativo Comunale della Zona della Zona D2H2 "Mista artigianale commerciale" è la definizione degli interventi consentiti per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, la sistemazione del terreno, la costruzione di nuovi edifici, il recupero di quello esistente funzionali all'attività artigianale e commerciale.

Le presenti norme definiscono gli interventi sugli edifici e loro aree di pertinenza, le prescrizioni esecutive e le regole costruttive elementari.

Per gli edifici da costruire il PAC gli ingombri massimi orizzontali e verticali, gli allineamenti, le prescrizioni esecutive, le destinazioni d'uso.

Il PAC definisce inoltre le destinazioni del suolo dell'ambito territoriale interessato e la sistemazione delle aree.

ART. 3 - DURATA DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE

Il PAC – PIP ha validità di dieci anni dalla data di entrata in vigore e può essere variato in ogni tempo con il rispetto delle procedure per la sua formazione.

Le prescrizioni di piano, nelle parti in cui incidono su beni determinati e assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta, perdono ogni efficacia decorso il termine di dieci anni per la parte non realizzata.

Decorso tale termine, permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal piano.

Le indicazioni tipologiche, gli allineamenti e le altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal piano, con esclusione di quelle relative alle aree e ai beni assoggettati a vincoli preordinati all'esproprio o a vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta, possono essere oggetto di

variante parziale allo stesso anche successivamente al decorso del termine di cui al comma precedente.

ART. 4 - ELABORATI DEL P.A.C – P.I.P.

Il Piano Attuativo Comunale – Piano per insediamenti produttivi Zona D2H2 “Mista artigianale commerciale” si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati scritti

- R01 Relazione illustrativa
- R02 Norme di attuazione
- R03 Piano economico
- R04 Relazione paesaggistica
- R05 Piano Parcellare di esproprio
- R06 Relazione non assoggettabilità a VAS

Tavole Grafiche

- | | |
|--|--------------|
| T01 Estratto zonizzazione PRGC | Scala 1:2000 |
| T02 Ortofoto | Scala 1:1000 |
| T03 Consistenza immobili - espropriazioni | Scala 1:1000 |
| T04 Piano delle aree - planivolumetrico | Scala 1:1000 |
| T05 Reti tecnologiche – Fognatura, idrica, gas | Scala 1:1000 |
| T06 Reti tecnologiche – Energia elettrica , telefonica, ill.pubblica | Scala 1.1000 |
| T07 Viabilità | |

ART. 5 - PIANO DELLE AREE

Le aree comprese entro il limite della zona D2H2 “Mista artigianale commerciale” comprese dal P.A.C. - sono destinate ai seguenti usi:

- aree edificabili o edificate suddivise in lotti assegnati e occupati e lotti da assegnare per attività artigianali, edifici per la esposizione e commercializzazione dei prodotti delle attività artigianali, attività artigianali di servizio per l'industria, attività commerciali, uffici e depositi connessi alle attività produttive, residenza per il proprietario o per il personale di custodia, servizi e attrezzature connessi alle attività produttive

- aree per la viabilità meccanica, pedonale e parcheggio
- aree per la residenza
- aree sistemate a verde
- aree per attività agrituristiche

ART. 6 - IDENTIFICAZIONE LOTTI

I confini e le dimensioni dei lotti, identificati dalla tavola n° T04 non sono vincolanti, essi potranno essere accorpati o suddivisi purché la loro riorganizzazione sia considerata nell'insieme dei singoli comparti onde evitare la formazione di lotti irregolari e/o troppo piccoli. La localizzazione dei punti di accesso è da considerarsi indicativa e non vincolante, ferma restando la necessità di rispettare le normative del Nuovo codice della strada e della legislazione nazionale vigente (DM 05-11-01 e DM 19-04-06), oltreché le esigenze di non creare intralcio o pericolo alla circolazione veicolare. Ove possibile, è preferibile raggruppare planimetricamente gli accessi a due lotti contigui. I lotti esistenti, identificati dalla tavola n° T04 potranno ampliarsi accorpendo, in parte o in tutto, i lotti liberi adiacenti, purché tale questi ampliamenti siano legati a concreti progetti di espansione delle aziende esistenti.

ART. 7- ATTIVITÀ AMMESSE ALL'INTERNO DEL P.A.C. - P.I.P.

La zona è destinata a:

- attività artigianali
- edifici per la esposizione e commercializzazione dei prodotti delle attività di cui al precedente punto
- attività artigianali di servizio per l'industria
- attività commerciali
- uffici e depositi connessi alle attività produttive
- residenza per il proprietario o per il personale di custodia
- servizi e attrezzature connessi alle attività produttive

Nel lotto A2 possono insediarsi esclusivamente attività non rumorose.

COMUNE DI VILLA SANTINA

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DELLA ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE D2H2

ART. 8 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

R.C.: max 50%; gli edifici artigianali-industriali-commerciali presenti nei lotti esistenti potranno ampliarsi fino al raggiungimento del 50% della superficie del lotto.

H: max 7.50 ml, salvo altezze superiori, in casi eccezionali e per ragioni causate da esigenze tecnologiche

D.E.: min. 10.00 ml

D.C.: - da confini interni all'ambito: minimo ml 5.00; per le preesistenze a distanza inferiore, non minore della distanza esistente.

- da confini di zona: minimo ml 10.00; per le preesistenze a distanza inferiore, non minore della distanza esistente.

D.S.: - da viabilità locale: minimo ml 10.00

- da viabilità di servizio: minimo ml 5.00

- da variante alla SS. 52: minimo ml 20.00

Sistemazione aree scoperte del lotto: a verde arborato minimo 20%, salvo superfici maggiori per verde privato di rispetto con particolare cura del fronte strada e secondo le prescrizioni di cui all'art. 12

ART. 9 - PARCHEGGI

A) Attività artigianali

Parcheeggi stanziali: all'interno delle aree di pertinenza dei lotti industriali nella misura minima di un posto macchina ogni due addetti con un minimo di un posto macchina.

Parcheeggi di relazione: sup. min. 10% della superficie utile degli edifici nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità dell'immobile industriale.

B) Attività commerciali

a) Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato, inferiori a 250 mq di superficie di vendita:

Parcheeggi stanziali e di relazione: sup. min. 100% di quella di vendita, da ricavare in aree pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ml 200 di percorso;

COMUNE DI VILLA SANTINA

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DELLA ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE D2H2

b) Esercizi commerciali al dettaglio di media struttura con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq

Parcheggi stanziali e di relazione: sup. min. 200% di quella di vendita, da ricavare in aree pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ml 200 di percorso;

c) Esercizi commerciali con vaste superfici di esposizione definiti all'articolo 9, lettera B, punto 3c del Piano Regionale del Commercio o per la vendita di prodotti per la casa, lo sport, il tempo libero, lo svago:

Parcheggi stanziali e di relazione: sup. min. 80% di quella di vendita, da ricavare in aree pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ml 200 di percorso;

d) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:

Parcheggi stanziali e di relazione: sup. min. 60% di quella di utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenza dello stesso.

Le disposizioni sopra riportate si applicano sia per edifici di nuova realizzazione, sia in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi commerciali. I parcheggi relativi ai precedenti punti a, b, c, i percorsi pedonali, ciclabili ed automobilistici interni alle zone commerciali devono essere di norma alberati; i lotti devono altresì essere circondati da barriere alberate con funzioni di tipo paesaggistico-ambientali.

ART. 10 - ABACO ELEMENTI ARCHITETTONICI - MATERIALI - AREE A VERDE INTERNE AI LOTTI

- Sistemi costruttivi: sono ammessi sia i sistemi costruttivi tradizionali che quelli prefabbricati purché le pareti perimetrali cieche vengano finite con intonaco alla civile, con calcestruzzo a faccia-vista o con blocchi in calcestruzzo a vista;

- Coperture: le coperture potranno essere piane o a falda; quest'ultime dovranno avere una forma regolare ed una pendenza compresa tra il 10% ed il 35%; non sono ammessi materiali di copertura riflettenti.

COMUNE DI VILLA SANTINA

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DELLA ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE D2H2

- Serramenti: i serramenti formati con materiali diversi dal legno, dovranno essere colorati con colori non brillanti e con tonalità del verde, marrone, acciaio brunito o nelle tonalità del bianco e del grigio.
- Pavimentazione degli spazi scoperti: gli spazi scoperti non sistemati a verde, dovranno essere pavimentati con asfalto, blocchetti di calcestruzzo, grigliati di calcestruzzo o in piastre di ghiaino lavato; il calcestruzzo a vista, liscio o frattazzato, potrà essere adoperato solo per i marciapiedi.
- Recinzioni e cancelli: le recinzioni dovranno avere uno zoccolo non superiore a 100 cm. realizzato in c.a. a vista o in blocchi di calcestruzzo sempre a vista; superiormente allo zoccolo potrà essere posta una ringhiera in acciaio zincato a vista o colorato verde, di tipologia preventivamente concordata con l'Amministrazione, onde ottenere un risultato complessivo esteticamente e funzionalmente omogeneo per i vari lotti; la recinzione posta a delimitazione tra i lotti potrà essere realizzata anche con paletti e rete zincata plastificati o verniciati color verde.
- Sistemazione aree a verde: le aree a verde dovranno essere sistemate con colture erbosa e vegetazione arborea e arbustiva con sesti di impianto e spessori adeguati; le aree a verde, dove non è prevista l'ubicazione obbligatoria, dovranno essere realizzate sul perimetro dei lotti compatibilmente con gli accessi e le aree di parcheggio, i lotti confinanti con le aree ad altra destinazione dovranno posizionare il verde verso tale confine.

Le sistemazioni a verde, nei singoli lotti, dovranno essere contestuali agli interventi edilizi, la loro non realizzazione dovrà essere considerata come mancato completamento delle opere.

Per le piantumazioni da realizzare sulle aree a verde interne ai lotti dovranno essere impiegate essenze arboree autoctone.

Particolare cura dovrà essere riservata alla sistemazione esterna dei fronti stradali.

ART. 11 - AREE PER LA RESIDENZA

Il P.A.C. riconosce un'area per la residenza esistente all'interno del perimetro della zona D2H2. Gli interventi edilizi in tale zona sono disciplinati dall'art. 13 delle norme di attuazione del PRGC – Zona omogenea B2 – residenziale estensiva.

Nei lotti edificabili è consentita l'edificazione di una sola unità abitativa, per ogni attività, compresa nel corpo di fabbrica principale, con una superficie massima di 200 mq lordi.

- per gli edifici residenziali, e loro accessori, preesistenti all'atto dell'adozione del P.R.G.C., è ammesso un ampliamento "una tantum" del 20% del volume, nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

H: max 8.00 ml

D.E.: min. ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti esistenti;
min. ml 5.00 tra pareti non finestrate e pareti antistanti;

D.C.: min. ml 5.00;

D.S.: min. ml 5.00;

min. ml 10.00 da viabilità di grande comunicazione (S.S. 52).

ART. 12 - AREE SISTEMATE A VERDE

Queste zone devono essere inerbite e piantumate; la vegetazione d'alto fusto esistente deve essere fatta oggetto di manutenzione ed eventualmente integrata fino a raggiungere una densità di almeno un albero ed un arbusto ogni 100 mq. È ammessa la costruzione di percorsi pedonali a fondo ghiaioso, spazi di sosta con panchine di legno trattato in autoclave e fontanelle, strutture per il gioco.

Vi è ammessa la costruzione di parcheggi a fondo permeabile, purché sia preservata la continuità dell'aiuola inerbita sul fronte strada.

L'area compresa tra la viabilità interna al PAC e la viabilità esterna tangenziale dovrà essere oggetto di un progetto unitario che definisca la sistemazione del verde, assieme alla riqualificazione ambientale e funzionale del canale coperto e la realizzazione di parcheggi in più aree per una superficie comprendente gli stalli e gli spazi di manovra di 900 mq.

In queste zone possono insediarsi manufatti a attrezzature per servizi tecnologici (cabine elettriche, tralicci, serbatoi ecc.).