

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE



COMUNE DI VILLA SANTINA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE n°27

DI ASSESTAMENTO E DI REITERAZIONE DEI VINCOLI

NORME DI ATTUAZIONE e SCHEDE P.R.P.C.
(STRALCIO)

PROGETTISTI

dott. arch. PAOLO PETRIS

dott. arch. ALESSANDRA PETRIS

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
paolo petris
albo sez. A/a - numero 477
architetto

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
petris alessandra
albo sez. A/a - numero 1680
architetto
Alessandra Petris

data: 02 aprile 2014

INDICE (articoli modificati)

ART. 8 - DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE	2
ART. 9 - ZONA OMOGENEA A	5
ART. 10 - AMBITO DI CENTRO CITTA' CC	8
ART. 11 - ZONA OMOGENEA B0	12
ART. 12 - ZONA OMOGENEA B1	17
ART. 13 - ZONA OMOGENEA B2	22
ART. 13 Bis - ZONA OMOGENEA B/C	26
ART. 14 - ZONA OMOGENEA C	29
ART. 16 - ZONA OMOGENEA O	32
ART. 17 - ZONA OMOGENEA S	36
ART. 18 - ZONA H3	40
ART. 20 Ter- ZONA OMOGENEA G2.4	44
ART. 22 - ZONA OMOGENEA D2H2	46
ART. 23 - ZONA OMOGENEA D3	49
ART. 24 - AMBITI DI TRASFERIMENTO	52
ART. 26 - ZONA OMOGENEA E1	55
ART. 29 - SOTTOZONA E2.2	56
ART. 32 - SOTTOZONA E4.1	58
ART. 34 - SOTTOZONA E7	59
ART. 34 Bis - SOTTOZONA E7.1	62
ART. 38 - ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI	65
ART. 39 - INFRASTRUTTURE	68

ART. 8 - DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

Il territorio di cui si compone l'ambito comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee ai fini della regolamentazione di tutti gli interventi edilizi e di trasformazione territoriale.

Nel caso di interpretazione ambigua tra cartografie a scala diversa prevale quella a scala più dettagliata e, tra queste, quelle denominate "zonizzazione di progetto".

Zona omogenea A:

Le parti del territorio interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La zona A si articola nelle seguenti sottozone:

- ~~Zona A~~ comprendente l'area del centro storico del capoluogo.

Ambito di Centro Città CC:

Le parti del territorio ricadenti nella parte centrale dell'ambito urbano del Capoluogo ed è composto attualmente da tipologie edilizie eterogenee, con funzioni miste, commerciali, direzionali, residenziali e servizi pubblici, che il Piano vuole riqualificare.

La zona CC comprende l'area del centro storico del capoluogo.

Zona omogenea B:

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificato diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore a 12.5%, ovvero ad 1/8 della superficie fondiaria della zona. La superficie coperta è calcolata comprendendo in essa non solo quella interessata dagli edifici, ma anche quella delle loro pertinenze sature.

Sono comprese anche quelle zone servite dalle infrastrutture esistenti.

La zona B si articola nelle seguenti sottozone:

- zona BO dei nuclei storici trasformati;
- zona B1 direzionale e residenziale di tipo intensivo;
- zona B2 residenziale estensiva;
- **zona B/C di completamento convenzionata.**

Zona omogenea B/C e C:

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali o a prevalente destinazione residenziale, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di cui alla zona omogenea B.

Tali zone comprendono le parti di nuovo sviluppo del centro edificato.

La zona C comprende le aree residenziali di espansione estensiva.

Zona omogenea V:

Comprende le parti del territorio interessate da orti e prati contigui ai centri abitati.

La zona V comprende le aree a verde privato di protezione.

Zona omogenea O:

Comprende gli ambiti destinati ad uso misto commerciale e residenziale.

La zona O comprende l'area residenziale e terziaria posta sul nuovo ingresso al capoluogo in prossimità del centro città.

Zona omogenea S:

Comprende le parti del territorio di proprietà o di uso pubblico destinate a servizi ed attrezzature collettive.

La zona S comprende la sottozona S per servizi e attrezzature collettive.

Zona omogenea H:

Comprende le aree interessate da insediamenti commerciali.

La zona H3 comprende gli insediamenti commerciali esistenti.

Zona omogenea G:

Comprende le aree interessate per attività di tipo turistico ricettivo.

La zona G comprende:

- zona G2.1 immobili esistenti con destinazione alberghiera;
- zona G2.2 per attività agrituristiche;
- zona G2.3 villa Venier-case per ferie;
- **zona G2.4 nuovo insediamento turistico ricreativo.**

Zona omogenea D:

Comprende le parti del territorio comunale occupate da insediamenti industriali e artigianali.

La zona D comprende le seguenti sottozone:

- zona D1 industriale di interesse regionale;
- zona D2H2 mista artigianale e commerciale;
- zona D3 insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti;
- zona D4.2 attività estrattive di ghiaia.

Zona omogenea E:

Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e forestali.

La zona E comprende le seguenti sottozone:

- zona E1 ambiti rocciosi;
- zona E2.1 ambiti boschivi di produzione;
- zona E2.2 ambiti boschivi di preminente interesse paesaggistico e naturalistico;
- zona E2.3 ambiti boschivi di preminente interesse ambientale e ricreativo;
- zona E4.1 ambiti di interesse agricolo paesaggistico di fondovalle;
- zona E4.2 ambiti di interesse agricolo paesaggistico di rilevanza ambientale;
- ~~zona E7 per nuovi insediamenti zootecnici a carattere industriale.~~

- **zona E7.1 Allevamenti zootecnici singoli esistenti.**

- Ambito fluviale

Comprende le parti del territorio sottoposte a salvaguardia paesaggistico ambientale.

Si riferisce alle aree degli alvei e golenali dei corsi d'acqua Tagliamento e Degano.

- Ambiti di trasferimento

Comprende un'area all'interno della quale si trovano manufatti e attività aventi morfologia e destinazione d'uso incongruenti con l'assetto e le funzioni delle aree contigue.

Limiti di rispetto inedificabili:

Comprende le parti del territorio soggette a vincolo di inedificabilità poste lungo le reti infrastrutturali, i corsi d'acqua, i cimiteri, ecc. e le servitù fissate in corrispondenza delle reti tecnologiche.

ART. 9 - ZONA OMOGENEA A

(del centro storico del Capoluogo)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende la parte del territorio comunale interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e che nonostante le trasformazioni conseguenti agli eventi sismici, conserva ancora elementi architettonici rappresentativi di un assetto urbanistico ben definito.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C. si propone di conservare le caratteristiche storiche, tipologiche significative ancora presenti eliminando le parti incongruenti e consentendo trasformazioni e integrazioni volumetriche a completamento dei vuoti conseguenti alle demolizioni del terremoto, riutilizzabili in alternativa per nuove funzioni di spazio urbano.

In relazione al rinnovamento fisico e funzionale sopra configurato, il disegno dell'area storica dovrà essere riqualificato attraverso interventi di arredo urbano, che evidenzino e identifichino luoghi e funzioni riqualificandoli.

3. DESTINAZIONE D'USO

Le funzioni ammesse dovranno essere compatibili con la configurazione tipo-morfologica degli spazi e volumi architettonici.

La zona è destinata a:

- residenza
- attività commerciali
- attività artigianali di servizio (di 2° categoria ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità 5.9.94).
- uffici e terziario in genere
- mostre e rassegne (sagre)
- attività ricettive alberghiere e di ristorazione
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- viabilità e arredo urbano

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

In tale zona il P.R.G.C. si attua mediante P.R.P.C. unitario di iniziativa pubblica esteso ai comparti fissati in cartografia.

In sede di P.R.P.C. sono ammessi, oltre agli interventi di cui al comma successivo, anche quelli di:

- ristrutturazione edilizia
- nuova realizzazione
- ampliamento
- ristrutturazione urbanistica

Nelle more della formazione del P.R.P.C., sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di:

- manutenzione
- restauro
- conservazione tipologica
- risanamento conservativo
- cambio di destinazione d'uso solo per finalità connesse con la realizzazione di attrezzature pubbliche

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

a) Edifici di pregio storico-architettonico

I.F.: pari a quello esistente, fatta salva la modifica dovuta ad eliminazione delle superfetazioni o a ricostruzioni filologiche di parti mancanti

H: non superiore a quella preesistente computata escludendo le superfetazioni.

DE - DC: non minore di quella preesistente computata escludendo e superfetazioni.

b) rimanenti edifici

I.F.: max 5.00 mc/mq o pari a quello esistente, se superiore;

H: pari a quella esistente, eventualmente aumentabile fino ad un max del 10% per esigenze igienico-funzionali (L.R. 44/85); i nuovi edifici non potranno superare le altezze degli edifici circostanti di

carattere storico e di pregio ambientale, e comunque l'elevazione è ammessa fino ad un massimo di ml 9.50

D.E.: secondo Codice Civile

D.C.: secondo Codice Civile

D.S.: secondo Codice Civile o secondo gli allineamenti fissati dal P.R.P.C.

6. ALTRI RIFERIMENTI NORMATIVI

Le previsioni del Piano attuativo approvato restano in vigore fino all'approvazione di un P.R.P.C. di adeguamento alle presenti norme.

7. NORME PARTICOLARI PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI

Nell'ambito della Zona A è ammessa unicamente la realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio, inferiori a 400 mq di superficie di vendita. Solo nel caso in cui gli esercizi suddetti vengano realizzati in nuovi edifici, gli stessi devono essere dotati di adeguate aree da riservare a parcheggi, secondo i rapporti quantitativi e funzionali seguenti:

Superficie a parcheggi

stanziali e di relazione: min. ~~30%~~ 60% della superficie di vendita, collocati entro un raggio non superiore a 500 ml di percorso;
in alternativa può essere prevista la monetizzazione degli stessi o la cessione di aree idonee;

Sono esentati dall'obbligo di rispetto degli standard sopradescritti tutti gli edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2013, con o senza destinazione d'uso commerciale già in essere alla citata data.

ART. 10 -AMBITO DI CENTRO CITTA' CC

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Si riferisce alla parte centrale dell'ambito urbano del Capoluogo ed è composto da tipologie edilizie eterogenee, con funzioni miste, commerciali, direzionali, residenziali e servizi pubblici quali il Centro scolastico e il Municipio.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C., considerata la posizione centrale di questa area ancorchè affacciata alla S.S. 52, ritiene di garantire una riqualificazione fisica, morfologica e funzionale del tessuto insediativo esistente, per caratterizzarlo in modo più organico, attraverso trasformazioni edilizie e compositive, e per identificare il ruolo di Centro Città di questa area strategica.

3. DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso sono:

- residenziale
- direzionale
- alberghiera
- commerciale al dettaglio fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita
- artigianato di servizio
- servizi ed attrezzature collettive

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua mediante P.R.P.C./P.A.C.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica
- ampliamento

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.T.max:	35.000 mc/Ha (Per gli edifici Residenziali Misti con esclusione delle zone "S")
R.C.max:	40% del lotto (Per gli edifici Residenziali Misti con esclusione delle zone "S")
H:	- min 6,00 m. - max 14,50 m.

In caso di ampliamento è consentito mantenere l'altezza esistente, nel rispetto dei contenuti del comma precedente

D.E.min.:	10.00 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti esistenti;
D.C.min.:	5.00 m. o a confine;
D.S. min:	6.00 m. o minore solo secondo allineamenti definiti dal PAC.

6. NORME DI SALVAGUARDIA

Nelle more della formazione del Piano Attuativo, all'interno delle zone omogenee poste all'interno dell'Ambito di Centro Città è ammesso:

Zona BO (Art.11) – Sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla Norma specifica.

Zona B1 (Art.12) – Non sono ammessi gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica.

Zona V (Art.15) – Non è ammesso alcuno intervento edilizio.

Zona S (Art.17) – Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Zona H3 (Art.18) – Non sono ammessi gli interventi di ampliamento e nuova edificazione.

Zona G2.1 (Art.19) – Non sono ammessi gli interventi di ampliamento e nuova edificazione.

Nell'ambito di centro città è vietata la costruzione di case singole e/o binate.

7. NORME PARTICOLARI PER I PARCHEGGI

Nell'ambito di Centro Città è ammessa la realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio, con esclusione di quelli per i quali la legislazione vigente prevede l'individuazione di una zona HC che devono essere dotati di adeguate aree da riservare a parcheggi, (collocati nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale o in area idonea prossima allo stesso, entro comunque un raggio di 300 ml di percorso), secondo i rapporti quantitativi e funzionali seguenti:

- a) Esercizi commerciali al dettaglio, in edifici di nuova realizzazione, inferiori a 400 mq di superficie di vendita:
superficie a parcheggi
 stanziali e di relazione: min. 60% della superficie di vendita,
- b) Esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione con superficie di vendita compresa tra 400 mq. e 1.500 mq. in edifici di nuova realizzazione od in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi esistenti:
superficie a parcheggi
 stanziali e di relazione: min. 150% della superficie di vendita;
 in alternativa può essere prevista la monetizzazione degli stessi o la cessione di aree idonee sulla base di una specifica previsione localizzativa e/o normativa comunale;
- c) Esercizi commerciali al dettaglio, di grande distribuzione con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. e superficie coperta complessiva inferiore a 5.000 mq in edifici di nuova realizzazione od in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi esistenti:
superficie a parcheggi
 stanziali e di relazione: min. 200% della superficie di vendita,
 in alternativa può essere prevista la monetizzazione degli stessi o la cessione di aree idonee sulla base di una specifica

previsione localizzativa e/o normativa comunale.

Per le altre attività di interesse pubblico il dimensionamento del parcheggio dovrà essere così calcolato:

- Attività ricettive alberghiere:
 - min 1 posto auto/2 utenti, in ragione della potenzialità maggiore tra funzione alberghiera e di ristorazione.
- Attività direzionali:
 - secondo quanto disposto dall'articolo 21 del D.P.R. 069/Pres. del 23 marzo 2007 .

Sono esentati dall'obbligo di rispetto degli standard sopradescritti tutti gli edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2013 e già con destinazione d'uso commerciale.

ART. 11 - ZONA OMOGENEA B0 **(dei nuclei storici trasformati)**

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona si riferisce a nuclei storici e ad alcune aree di frangia al centro storico del Capoluogo, che conservano ancora elementi di valore architettonico-ambientale, nonostante le modificazioni intervenute in seguito agli eventi sismici.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C. si propone di conservare le caratteristiche tipologiche storiche significative ancora presenti, eliminando le parti incongrue e ammettendo integrazioni dell'impianto urbanistico per nuove volumetrie nel rispetto degli elementi tipologici e formali dominanti evidenziati nell' ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI, di cui al successivo art. 38 al fine di promuovere in forma diretta ma controllata, il recupero ed il consolidamento delle funzioni insediative. Le permanenze di pregio architettonico ambientale e le relative pertinenze scoperte, intimamente connesse sotto il profilo tipologico insediativo, dovranno essere conservate nella loro entità morfologica originaria.

Il Piano individua pertanto tali edifici con campitura nera sulla zonizzazione in scala 1:2.000.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

- residenza
- uffici e terziario in genere
- attività commerciali
- attività ricettive alberghiere e di ristorazione
- attività artigianali di servizio per la residenza (di 2° categoria ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità 5.9.94)
- attività agricola purchè preesistente, nel rispetto delle norme igienico sanitarie
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua per intervento diretto. E' tuttavia sempre consentito, per esigenze di riorganizzazione dell'assetto della proprietà e di ricomposizione urbanistica, predisporre un P.R.P.C. volontario di iniziativa privata.

Gli interventi di nuova edificazione richiedono anche la presentazione di uno studio planivolumetrico.

Tale prescrizione non è richiesta per la realizzazione di pertinenze e annessi entro il limite volumetrico di 150 mc.

Gli interventi ammessi riguardano:

- manutenzione edilizia;
- restauro;
- conservazione tipologica;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- nuova edificazione.

Gli interventi sopra elencati devono tendere alla conservazione dei caratteri tipologici, morfologici, architettonici, compositivi, nonché insediativi dell'ambito.

La ristrutturazione edilizia è consentita, con l'esclusione della demolizione con ricostruzione, limitatamente agli edifici non aventi un effettivo valore storico, nel rispetto degli elementi compositivi architettonici.

L'ampliamento e la nuova edificazione dovranno integrarsi armonicamente nel sito e con le preesistenze, richiamando gli elementi architettonici e costruttivi ricorrenti nel contesto.

Per gli edifici contrassegnati con campitura nera sulla tavola della zonizzazione in scala 1:2.000 sono ammessi solo interventi di restauro e di conservazione tipologica.

In particolare sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- a) Il restauro architettonico ed il ripristino delle parti alterate che si configura in:

- restauro e ripristino dei fronti esterni con il rifacimento degli elementi costruttivi e decorativi mancanti;
- ricostruzione filologica delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- modifiche alla distribuzione dello spazio interno al fine di ottenere un migliore assetto funzionale nel rispetto delle murature perimetrali e portanti, della posizione e tipologia dei vettori e della struttura della distribuzione orizzontale;
- conservazione e ripristino delle aree libere di pertinenza costituite dalle corti, piazze, giardini, ecc.

b) Il consolidamento strutturale con la sostituzione delle parti non recuperabili mantenendo la stessa posizione, tecnologica e materiali dei seguenti elementi:

- murature portanti;
- solai a volta;
- fori esistenti sulle facciate;
- tetto, con il ripristino della pendenza e del manto di copertura originale.

c) L'eliminazione della superfetazione.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei punti precedenti.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.F.: max 4.00 mc/mq, o pari a quello esistente se superiore.

H: pari a quella esistente, eventualmente aumentabile fino ad un max del 10% per esigenze igienico-funzionali (L.R. 44/85) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;

i nuovi edifici non potranno superare le altezze degli edifici circostanti di carattere storico e di pregio ambientale, rimanendo entro un limite massimo di ml 9.50.

D.E.: ~~10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti~~ **10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante**

- sono ammesse distanze inferiori in caso di edifici che sono oggetto di piano particolareggiato

D.C.: secondo Codice Civile

D.S.: non inferiore a ml. 1.50 o secondo allineamenti preesistenti.

6. ALTRI RIFERIMENTI NORMATIVI

In caso di saturazione totale o pressoché totale dell'indice fondiario, sono ammessi uno o più ampliamenti, fino ad un massimo del 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per non più di 300 mc., per esigenze di adeguamento igienico-funzionale e per la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi (autorimesse e servizi vari) anche isolati, in deroga ai precedenti IF e H. I locali accessori suddetti, se isolati, non vincolano i confinanti all'osservanza della D.E. in caso di pareti finestrate.

Tutti gli interventi ammessi sono vincolati al rispetto dell'"ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI" di cui al successivo Art. 38.

Lo studio planivolumetrico dovrà essere esteso a tutta l'area d'intervento interessata e comporterà la presentazione di un rilievo fotografico nel quale, con opportune tecniche di rappresentazione, dovrà essere visualizzato l'insediamento delle opere in progetto. In tale sede potranno essere proposte soluzioni architettoniche e compositive che comportino una rilettura in chiave moderna di quelle storiche documentali.

Qualora le opere edilizie volte al superamento delle barriere architettoniche consistano in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, si dovranno applicare disposizioni tali da non compromettere gli elementi architettonici di pregio ancora presenti nel patrimonio edilizio.

7. NORME PARTICOLARI PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI

Nell'ambito della Zona BO è ammessa unicamente la realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio, inferiori a 400 mq di superficie di vendita. Solo nel caso in cui gli esercizi suddetti vengano realizzati in nuovi edifici, gli stessi devono essere dotati di adeguate aree da

riservare a parcheggi, secondo i rapporti quantitativi e funzionali seguenti:

Superficie a parcheggi

stanziali e di relazione: min. ~~30%~~ 60% della superficie di vendita, collocati entro un raggio non superiore a 500 ml di percorso;
in alternativa può essere prevista la monetizzazione degli stessi o la cessione di aree idonee.

Sono esentati dall'obbligo di rispetto degli standard sopradescritti tutti gli edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2013, con o senza destinazione d'uso commerciale già in essere alla citata data.

ART. 12 -ZONA OMOGENEA B1

(direzionale e residenziale di tipo intensivo)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende un tessuto eterogeneo composto da varie tipologie edilizie di media alta densità fondiaria (edifici in linea e a blocco, edifici primi '900, ville singole) localizzate nelle aree di corona al centro storico, con presenza di residenze e di funzioni commerciali e terziarie in genere che la connotano in parte come area di centro città.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C. ha come direttiva la riqualificazione fisico-morfologica e funzionale del tessuto insediativo esistente, per accentuarne l'immagine urbana e di centro città a corona del centro storico.

Nei siti aventi rilevanza di interesse pubblico, sono state redatte delle schede specifiche, esplicative per formulare il Progetto architettonico planivolumetrico (B1/C).

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

- residenza
- uffici e terziario in genere
- attività ricettive alberghiere
- attività commerciali
- attività artigianali di servizio alla residenza (di 2° categoria ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità 5.9.94)
- attività direzionali
- servizi ed attrezzature di uso pubblico

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua per intervento diretto.

Si attua altresì mediante **P.R.P.C. Progetto architettonico planivolumetrico** nei casi di ristrutturazione urbanistica di singola proprietà o di accorpamento volontario di 2 o più proprietà fondiarie

contigue, con finalità di riqualificazione tipologica e funzionale di specifiche situazioni insediative non in linea con gli obiettivi di zona.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione
- restauro
- conservazione tipologica
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento
- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.F.: min 1.50 mc/mq salvo casi di impossibilità di inserimento planivolumetrico e max 2.00 mc/mq;

max 2.50 mc/mq in caso di ~~P.R.P.C.~~ **Progetto architettonico planivolumetrico**

R.C.: max 40%

H: max 9.50 ml

D.E.: - ~~10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti~~ **10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante**

- sono ammesse distanze inferiori in caso di edifici che sono oggetto di piano particolareggiato

D.C.: min. ml 5.00 o a confine

caso di preesistenze a distanza minore: non minore della distanza esistente per un'estensione non maggiore al 40% dell'esistente

D.S.: min. ml 5.00 o minore solo secondo allineamenti preesistenti che caratterizzano il fronte stradale

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Nei casi di ristrutturazione urbanistica o edilizia con demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione è vietata la tipologia a villa singola unifamiliare e bifamiliare.

In caso di saturazione totale o pressoché totale dell'indice fondiario, è ammesso un ampliamento "una tantum" degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. fino al 20% del loro volume e non oltre il tetto massimo di mc 500, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale e/o per la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi (autorimesse, cantine, servizi vari), anche isolati, in deroga all' I.F. e R.C..

L'ampliamento può essere effettuato anche in più interventi successivi, fino alla concorrenza del tetto massimo.

I locali accessori suddetti, se isolati, non vincolano i confinanti all'osservanza della D.E. in caso di pareti finestrate.

Gli insediamenti industriali-artigianali, esistenti in tali zone non possono essere oggetto di interventi di ampliamento della parte produttiva, sulla quale si possono operare unicamente interventi di manutenzione.

E' consentito il mantenimento del distributore di carburante esistente, ammettendo adeguamenti funzionali e normativi per consentire la permanenza in sito dell'attività.

7. NORME PARTICOLARI PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI

Nell'ambito della zona B.1. è ammessa la realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio, con esclusione di quelli per i quali la legislazione vigente prevede l'individuazione di una zona HC che devono essere dotati di adeguate aree da riservare a parcheggi, (collocati nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale o in area idonea prossima allo stesso, entro comunque un raggio di 500 ml. di percorso), secondo i rapporti quantitativi e funzionali seguenti:

a) Esercizi commerciali al dettaglio, in edifici di nuova realizzazione, inferiori a 400 mq di superficie di vendita:

superficie a parcheggi

stanziali e di relazione: min. 60% della superficie di vendita, ~~collocati nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale o in area idonea prossima allo stesso, entro un raggio di ml 100 di percorso;~~

~~b) Esercizi commerciali al dettaglio, di grande distribuzione con superficie coperta inferiore a 5.000 mq in edifici di nuova realizzazione od in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi esistenti:~~

~~superficie a parcheggi~~

~~stanziali e di relazione: min. 200% della superficie di vendita, collocati entro un raggio non superiore a 200 ml di percorso;~~

~~in alternativa può essere prevista la monetizzazione degli stessi o la cessione di aree idonee sulla base di una specifica previsione localizzativa e/o normativa comunale;~~

~~nel caso di esercizi despecializzati alimentari e di ipermercati, i parcheggi devono comunque essere reperiti all'interno del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale, ovvero in prossimità dello stesso, entro un raggio non superiore a 100 ml.~~

b) Esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione con superficie di vendita compresa tra 400 mq. e 1.500 mq. in edifici di nuova realizzazione od in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi esistenti:

superficie a parcheggi

stanziali e di relazione: min. 150% della superficie di vendita;

in alternativa può essere prevista la monetizzazione degli stessi o la cessione di aree idonee sulla base di una specifica previsione localizzativa e/o normativa comunale;

c) Esercizi commerciali al dettaglio, di grande distribuzione con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. e superficie coperta


complessiva inferiore a 5.000 mq in edifici di nuova realizzazione od in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi esistenti: superficie a parcheggi

stanziali e di relazione: min. 200% della superficie di vendita,

in alternativa può essere prevista la monetizzazione degli stessi o la cessione di aree idonee sulla base di una specifica previsione localizzativa e/o normativa comunale.

Sono esentati dall'obbligo di rispetto degli standard sopradescritti tutti gli edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2013 e già con destinazione d'uso commerciale.

8. NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Con riferimento al Parere del Servizio Ambientale della Provincia di Udine (Prot. Comune di Villa Santina n°000937 – cat. III, del 04 febbraio 2013), l'area retinata con tratteggio , corrispondente al distributore Esso, visto il relativo Parere dell'ARPA, è stato definito che il rischio del sito è accettabile per un uso di tipo residenziale.

ART. 13 - ZONA OMOGENEA B2 **(residenziale estensiva)**

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le aree di recente completamento e di espansione già urbanizzate e con alto grado di saturazione edilizia.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano riconosce le attuali caratteristiche morfologiche e si propone di consolidare e completare con analogo assetto le porosità esistenti.

Si identifica per il suo assetto urbanistico con la zona di recupero ai sensi della L.R. 18/86.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

- residenza
- uffici privati e terziario in genere
- attività commerciali di quartiere
- attività artigianali di servizio alla residenza (di 2° categoria ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità 5.9.94)
- servizi ed attrezzature di uso pubblico.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua per intervento diretto.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento
- nuova edificazione

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.F.: max 1.00 mc/mq

R.C.: max 30%

H: max 8.00 ml

D.E.: ~~10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti~~ **10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante**

~~sono ammesse distanze inferiori in caso di edifici che sono oggetto di piano particolareggiato~~

~~min. ml 5.00 tra pareti non finestrate e pareti antistanti~~

D.C.: min. ml 5.00;

in caso di preesistenze a distanza minore: non minore della distanza esistente, per un'estensione non maggiore al 40% dell'esistente.

D.S.: - minimo ml 5;

- minimo ml 10 da viabilità di grande comunicazione e da S.S. 52 e 355; è ammessa la deroga nella Zona B2, in prossimità del ponte che attraversa il torrente Degano, contrassegnata da doppia freccia contrapposta, al fine di concedere l'edificazione in allineamento con l'edificio preesistente all'interno dello stesso comparto, previa autorizzazione dell'ente gestore della viabilità.

In caso di preesistenze a distanza minore: non minore della distanza esistente, per un'estensione non maggiore al 40% dell'esistente.

E' consentita la costruzione a confine di pertinenze di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. (autorimesse, cantine, servizi vari), anche se isolati, previsti con altezza massima di ml 4.00, purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti. L'accordo tra i confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare da apposito atto legalmente trascritto da prodursi all'Amministrazione a cura del proprietario dominante.

I locali accessori suddetti, se isolati, non vincolano i confinanti all'osservanza della D.E. in caso di pareti finestrate.

In caso di saturazione totale o pressoché totale dell'indice fondiario, è ammesso l'ampliamento "una tantum" degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. fino ad un massimo del 20% del loro volume e non oltre il tetto massimo di mc 250, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale e/o per la realizzazione di pertinenze degli edifici

stessi (autorimesse, cantine, servizi vari) anche isolati, in deroga all' I.F. e R.C.

In caso di saturazione totale o pressoché totale dell'indice fondiario, in presenza, nel nucleo familiare, di persone diversamente abili, è altresì ammessa una deroga pari a 150 mc, nel rispetto delle norme stabilite dal Codice Civile.

I locali accessori suddetti, anche se isolati, previsti con altezza massima di ml 4.00 possono essere realizzati con la distanza dai confini fissata dal Codice Civile e non vincolano i confinanti all'osservanza del distacco tra i fabbricati (D.E.) in caso di pareti finestrate.

In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici aventi un indice di edificabilità fondiaria superiore a 1.00 mc/mq, i parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

I.F.: max quello esistente

R.C.: max 35%

H: max quella esistente e non oltre 8.00 ml

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

10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

a contatto in caso di edifici preesistenti posti a confine

D.C.: min. ml 5.00;

in caso di preesistenze a distanza minore: non minore della distanza esistente oppure in aderenza.

D.S.: min. ml 5.00;

min. ml 10.00 da viabilità di grande comunicazione (S.S. 52 e S.S. 355).

All'interno delle aree interessate dai Piani Attuativi approvati, rimangono in vigore le relative previsioni urbanistiche fino al termine di scadenza delle rispettive convenzioni.

Per i Piani Attuativi il cui termine fissato in convenzione risulta scaduto, le previsioni degli stessi valgono fino all'entrata in vigore delle presenti Norme Urbanistiche.

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Con riferimento all'art.5 delle presenti norme, la concessione edilizia potrà essere rilasciata unicamente in presenza delle opere di urbanizzazione primaria; nel caso queste fossero inesistenti o carenti la stessa dovrà essere subordinata all'impegno dei privati di realizzarle contestualmente.

7. NORME PARTICOLARI PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI

Nell'ambito della zona B2 è ammessa unicamente la realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio inferiori a 400 mq di superficie di vendita. Solo nel caso in cui gli esercizi suddetti vengano realizzati in nuovi edifici, gli stessi devono essere dotati di adeguate aree da riservare a parcheggi, secondo i rapporti quantitativi e funzionali seguenti:

Superficie a parcheggi

stanziali e di relazione: min. 60% della superficie di vendita, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale, ovvero in area idonea più prossima allo stesso, entro un raggio non superiore a ~~400~~ 300 ml di percorso.

Sono esentati dall'obbligo di rispetto degli standard sopradescritti tutti gli edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2013 e già con destinazione d'uso commerciale.

ART. 13 Bis - ZONA OMOGENEA B/C **(di completamento convenzionata)**

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le aree urbane carenti di opere di urbanizzazione necessarie all'integrazione fisica e funzionale con le aree insediative limitrofe.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano prevede l'utilizzazione di queste zone, adiacenti ad aree edificate, condizionandole alla realizzazione delle infrastrutture necessarie a rendere le zone stesse urbanizzate.

Le schede progetto allegate definiscono le aree, qualora previste, da cedere per finalità collettive.

3. DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso sono:

- residenziale;
- direzionale;
- commerciale al dettaglio fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita;
- alberghiera;
- servizi ;
- servizi ed attrezzature collettive.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua per intervento diretto soggetto a permesso di costruire convenzionata mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, che contempla le aree da cedere per finalità collettive, ove previste, secondo quanto definito nelle allegate schede progetto.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

IF max: 1,00 mc/mq (ovvero la volumetria indicata nella scheda progetto);

RC max: 30% del lotto;

H max: 6,00 ml per tipologia uni/bifamiliare;

H max: 9,50 ml per tipologia a schiera e/o a palazzina;

DE min: 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante;

DC min: 5,00 ml;

DS min: 5,00 ml

Le schede progetto allegate precisano per ogni area la superficie (ove prevista) delle aree da cedere e le indicazioni progettuali che devono essere rispettate nell'attuazione di ciascun intervento.

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per gli interventi convenzionati, il permesso di costruire verrà rilasciato previa approvazione di un progetto planivolumetrico, sottoscritto da tutti i proprietari interessati alla zona "B/C", redatto in scala 1:500/200 ed esteso all'intera area perimetrata, comprendente le condizioni di accessibilità ai lotti, le modalità di urbanizzazione (completa di tutti i sottoservizi) e le soluzioni unitarie che garantiscano la completa utilizzazione delle aree comprese nei perimetri, nonché la stipula di convenzione. Il permesso di costruire verrà rilasciato altresì previo ottenimento dei pareri favorevoli degli enti preposti alle reti infrastrutturali con particolare riferimento alla rete fognaria.

La convenzione è applicata ad ambiti unitari come definiti nelle schede progetto. Sono ammesse, tuttavia, convenzioni per proprietà distinte, ove sia dimostrata la funzionalità complessiva delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni.

7. NORME PARTICOLARI PER PARCHEGGI

Parcheggi di relazione:

a) Esercizi commerciali al dettaglio: ai sensi dell'articolo 21 del D.P.R. 069/Pres. del 23 marzo 2007, collocati nell'ambito del lotto di

pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a 300 m di percorso;

b) Attività direzionali e artigianali di servizio alla residenza:

- per le attività artigianali di servizio ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 069/Pres. del 23 marzo 2007 e del D.P.G.R. 0126/Pres. del 20 aprile 1995 nel caso di destinazioni d'uso direzionali;

c) spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due utenti nel caso di destinazioni alberghiere e ricettivo complementari .

Sono esentati dall'obbligo di rispetto degli standard sopradescritti tutti gli edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2013 e già con destinazione d'uso commerciale.

ART. 14 - ZONA OMOGENEA C

(residenziale di espansione estensiva)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le aree di espansione a margine delle aree urbane consolidate, destinate a nuovi complessi residenziali.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si propone di definire il disegno urbanistico con aree che completano in modo più organico l'assetto insediativo.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

- residenza
- uffici privati
- attività commerciali di quartiere
- attività artigianali di servizio alla residenza (di 2° categoria ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità 5.9.94)
- servizi ed attrezzature alla residenza, pubbliche o di uso pubblico

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua mediante P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto fissato sulla tavola di zonizzazione in scala 1:2.000.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.T.: max 10.000 mc/Ha; max 12.000 mc/Ha nel caso in cui il piano attuativo vincoli la differenza volumetrica alla realizzazione di annessi rustici e di servizio

R.C.: max 30%

H: max ml 8.00

D.E.: ~~min 10.00~~ 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante;

Le distanze minime fra edifici, tra i quali siano interposte strade di urbanizzazione destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della

viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici dell'insediamento) dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7.00;
- ml 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml 7.00 e ml 15.00;

Nell'ambito dei piani attuativi con previsioni planovolumetriche potranno essere previste distanze inferiori a quelle indicate.

D.C.: min. ml 5.00

D.S.: esterne al comparto min. ml 5.00 o secondo indicazioni grafiche in caso di profondità maggiore

AREE PER STANDARD:

Parcheggi di relazione: min. 2.50 mq/ab e comunque non inferiore a 1 parcheggio/unità immobiliare.

Nucleo elementare di verde: min. 3.00 mq/ab, con una dimensione minima del servizio pari a mq 600. In caso di dimensioni minori, è facoltà del Comune di consentire la monetizzazione del relativo onere. I gradi di elasticità attuativa degli ambiti di espansione in oggetto sono specificati nell'allegato documento "Schede dei P.R.P.C." qualora previsti; in caso di assenza le norme generali di piano sono vincolanti.

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Sono fatti salvi fino a scadenza i piani attuativi in vigore e convenzionati, nonché quelli solo adottati, alla data di adozione del presente P.R.G.C..

Nell'arco della loro validità, è consentito variare i piani attuativi vigenti nel rispetto dei loro parametri urbanistici ed edilizi originari.

In assenza di P.R.P.C., sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi soggetti a denuncia ed autorizzazione e quelli di ristrutturazione edilizia.

7. NORME PARTICOLARI GLI ESERCIZI COMMERCIALI

Nell'ambito della zona C è ammessa unicamente la realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio inferiori a 400 mq. di superficie di vendita. Solo nel caso in cui gli esercizi suddetti vengano realizzati in

nuovi edifici, gli stessi devono essere dotati di adeguate aree da riservare a parcheggi, secondo i rapporti quantitativi e funzionali seguenti:

Superficie a parcheggi

stanziali e di relazione: min. 60% della superficie di vendita, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale, ovvero in area idonea più prossima allo stesso, entro un raggio non superiore a ~~400~~ 300 m di percorso.

Sono esentati dall'obbligo di rispetto degli standard sopradescritti tutti gli edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2013 e già con destinazione d'uso commerciale.

8. PRESCRIZIONI IDRAULICHE

~~Nell'area contrassegnata con asterisco (*) è vietata la realizzazione di vani interrati.~~

ART. 16 - ZONA OMOGENEA O (residenziale e terziaria)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le aree urbane del Capoluogo che si attestano in adiacenza al nodo centrale di accesso alla città. E' caratterizzata dalla presenza di vecchi insediamenti industriali in parte abbandonati, collegati allo scalo ferroviario, nonché di altra edificazione eterogenea, comprese le baracche del post-terremoto, ad elevato degrado fisico-funzionale.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano, riconoscendo la localizzazione strategica di tali aree, intende prevedere una rinnovata caratterizzazione funzionale mista residenziale-commerciale, sulla base di una organizzazione razionale che riqualifichi l'immagine della città attraverso l'opportunità del nuovo accesso stradale, ammettendo la riconferma di alcuni edifici che hanno valenze ambientali ed interesse economico.

Si identifica per il suo assetto urbanistico con la zona di recupero ai sensi della L.R. 18/86.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

- residenza
- attività commerciali
- uffici
- attività artigianali di servizio (di 2° categoria ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità 5.9.94)
- servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico
- alberghi e attività di ristorazione

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua mediante P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata estesi ai comparti fissati sulla tavola di zonizzazione in scala 1:2000.

Il Piano attuativo deve farsi carico di:

- Comparto A:

- garantire la funzionalità e la fluidità della viabilità di accesso all'area di centro città, riqualificandolo nello stesso tempo con soluzioni tipologico-insediative e funzionali adeguate ad assicurarne una nuova immagine e riconoscibilità urbana.

- Comparto B:

- garantire la massima permeabilità e integrazione con le aree insediative circostanti.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.T.: max 20.000 mc/Ha

R.C.: max 40%

H: max ml 12.50, salvo altezze preesistenti maggiori di edifici da conservare

D.E.: ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

D.C.: min. ml 5.00; **ovvero in allineamento con gli edifici contermini**

D.S.: dalla variante alla SS 52 min ml **15.00**

UTILIZZO FUNZIONALE DEL VOLUME: **per usi diversi dalla
residenza: max 50%**

AREE PER STANDARD

Parcheggi di relazione: min. 2.50 mq/ab e comunque non inferiore a 1 parcheggio/unità immobiliare.

Nucleo elementare di verde: min.3.00 mq/ab.

Tale dotazione è visualizzata sulle schede dei P.R.P.C.

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Nelle more della formazione del Piano attuativo, sugli edifici residenziali e terziari esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza demolizione con ricostruzione e nel rispetto dell'assetto planivolumetrico esistente. Sugli edifici a carattere industriale e artigianale e di deposito sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria. Gli insediamenti industriali-

artigianali, esistenti in tali zone non possono essere oggetto di interventi di ampliamento della parte produttiva, sulla quale si possono operare unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

7. NORME PER I PARCHEGGI DI USO PUBBLICO

a) Esercizi commerciali al dettaglio, inferiori a 400 mq di superficie di vendita:

Superficie a parcheggi

stanziali e di relazione: min. 60% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ml 100 di percorso;

b) Esercizi commerciali al dettaglio di media distribuzione con superficie di vendita superiore a 400 mq ed inferiore a 1.500 mq.

Superficie a parcheggi

stanziali e di relazione: min. 150% della superficie di vendita, reperiti nell'area di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ~~200~~ 300 ml di percorso;

c) Esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

Superficie a parcheggi

stanziali e di relazione: min. 200% della superficie di vendita, reperiti nell'area di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ~~200~~ 300 ml di percorso;

d) Esercizi commerciali con vaste superfici di esposizione definiti all'art. 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:

Superficie a parcheggi: min. 80% della superficie di vendita da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ~~200~~ 300 ml di percorso;

e) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:

Superficie a parcheggi: min. 60% della superficie utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenza dello stesso **ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a 300 ml di percorso.**

Le disposizioni sopra riportate si applicano, **con l'eccezione degli edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2013 e già con destinazione d'uso commerciale,** 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 e c, i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici interni alle zone commerciali ed i lotti devono essere possibilmente alberati in funzione paesaggistica e ambientale .

ART. 17 - ZONA OMOGENEA S

(servizi ed attrezzature collettive)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende la parte del territorio comunale destinata a servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti e di progetto.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano riconosce le attrezzature esistenti razionalizzandole e completandone il disegno, la dotazione e le connessioni.

3. DESTINAZIONE D'USO

Sulle cartografie le destinazioni d'uso specifiche sono contrassegnate come di seguito riportato:

1. VIABILITA' E TRASPORTI

P parcheggi di relazione

2. CULTO, VITA ASSOCIATIVA E CULTURA

Ch edifici per il culto ed il ministero pastorale

U edifici per uffici amministrativi

~~B biblioteca pubblica o aperta al pubblico~~

Ccs centro civico e sociale

3. ISTRUZIONE

Asm scuola materna

Se scuola elementare

Sm scuola media inferiore

4. ASSISTENZA E SANITA'

Aa attrezzature per l'assistenza agli anziani

Sr attrezzature sanitarie di base

Np cimitero

5. VERDE, SPORT E SPETTACOLI ALL'APERTO

- Va verde di arredo urbano
- Ve nucleo elementare di verde
- S sport e spettacoli all'aperto di livello urbano

6. SERVIZI TECNOLOGICI

- It gas, elettricità, trasporto pubblico locale, distributori di carburante, depositi, magazzini, mercati coperti, etc..
- Id impianto di depurazione acque reflue
- Is impianti di smaltimento dei rifiuti (aree ecologiche)

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua per intervento diretto.

Il dimensionamento e la normativa non specificata nel presente articolo è conforme all'elaborato di revisione degli standard urbanistici regionali, approvato con D.P.G.R. n°0126 del 20.04 .1995.

1. VIABILITÀ' E TRASPORTI

1.1) Parcheggi: di relazione

A. Aree di centro storico del Capoluogo e di centro città.

I parcheggi devono essere realizzati secondo tipologie, organizzazione e materiali di finitura che si armonizzino con le caratteristiche architettoniche e ambientali del sito.

B. Aree periferiche esterne alle precedenti.

I parcheggi non devono creare conflittualità con la funzionalità della viabilità, con riguardo a quella di maggiore traffico, e devono essere realizzati:

- in asfalto
- in blocchi di cls pieni o forati, prevedendo obbligatoriamente un'adeguata alberatura, salvo i casi di dimostrata impossibilità funzionale, tipologica, dimensionale e ambientale, in misura di una pianta ogni due posti macchina.

2. CULTO, VITA ASSOCIATIVA E CULTURA

2.1) Edifici per il culto

Il piano individua con campitura nera sulla cartografia di zonizzazione gli edifici di rilevante pregio storico-architettonico, sui quali sono ammessi solamente interventi di adeguamento normativo, di restauro e di conservazione tipologica, o quelli previsti dal Piano regolatore del Centro storico e dai piani attuativi. I rimanenti edifici possono essere anche oggetto di ampliamento per esigenze igieniche-funzionali-tecnologiche di adeguamento normativo, nel rispetto:

- del codice civile
- di una soluzione architettonica-compositiva che armonizzi con le preesistenze, valorizzandole
- di esigenze di funzionalità viaria
- di previsioni di adeguate aree a parcheggio, nel rispetto delle quantità minime fissate all'art. 11 del decreto di revisione degli standards urbanistici
- di sistemazione e decoro delle aree libere di pertinenza.

2.2) Edifici per uffici amministrativi

Per gli edifici esistenti valgono le norme riportate al precedente punto 2.1) Edifici per il culto.

~~2.3) Biblioteca~~

~~—Valgono le norme riportate al precedente punto 2.1) Edifici per il culto.~~

2.3) Centro civico e sociale

Per gli edifici esistenti valgono le Norme riportate al precedente punto 2.1 (edifici per il culto).

I nuovi interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto guida relativo a tutta l'area di pertinenza, con la visualizzazione delle disposizioni dei volumi e della sistemazione delle aree esterne.

3. ISTRUZIONE

3.1) Scuola materna **con annessi servizi per l'ospitalità.**

L'edificazione e la ricostruzione sono consentiti secondo i seguenti parametri:

R.C.: ~~per le nuove costruzioni : max 30%~~

~~per gli edifici esistenti : max 50%~~

max 40%

H: max ml. 7,50

D.C.: secondo codice civile

SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

Le aree scoperte devono essere sistemate:

- a verde alberato e attrezzato per il gioco: nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie coperta dell'edificio ad esclusione, per dimostrata impossibilità, dei casi in cui il servizio si collochi nell'ambito delle zone urbanizzate od edificate, ovvero dei casi di utilizzo di edifici esistenti;
- a parcheggi stanziali e di relazione:
 - a) in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici;
 - b) in misura non inferiore al 40% della superficie utile degli edifici nel caso di attrezzature ricadenti nell'ambito della zona edificata od urbanizzata, ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

- Omissis -

ART. 18 - ZONA H3

(degli insediamenti commerciali esistenti)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le parti del territorio comunale interessate da insediamenti commerciali esistenti di media e grande distribuzione.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano conferma gli insediamenti esistenti, consentendo interventi mirati al loro adeguamento funzionale.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

- attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso
- magazzini e depositi
- attività di servizio connesse con quella commerciale
- uffici e mostre
- residenze per il custode

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua per intervento diretto.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione
- demolizione senza ricostruzione
- risanamento conservativo
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

R.C.: max 50%

H.: max 8.00 ml

D.C.: ~~pari a quella esistente o secondo codice civile~~

min. ml. 5,00;

in caso di presistenze a distanza minore: non minore della
distanza esistente;

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

min. ml 3.00 tra pareti non finestrate e pareti di edifici antistanti;
in aderenza in caso di pareti entrambe cieche.

D.S.: da viabilità locale : min. ml 5.00;

da S.S.: min. ml 10.00;

in caso di fabbricati posti a distanza inferiore: in allineamento
all'edificio preesistente.

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Nel rispetto dei parametri di zona è ammessa l'edificazione di una sola
unità abitativa per ogni attività, compresa nel corpo di fabbrica
principale, con una superficie massima di 200 mq lordi.

7. NORME PER I PARCHEGGI DI USO PUBBLICO

a) Esercizi commerciali al dettaglio, inferiori a 400 mq di superficie di
vendita:

Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della
superficie di vendita, da ricavare in aree di
pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero
in aree collocate entro un raggio non
superiore a ml ~~200~~ 300 di percorso;

b) Esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione con
superficie di vendita compresa tra 400 mq. e 1.500 mq. in edifici di
nuova realizzazione od in relazione al rilascio dell'autorizzazione
per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento di
esercizi esistenti:

Superficie a parcheggi

stanziali e di relazione: min. 150% della superficie di vendita, da
ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio
commerciale ovvero in aree collocate
entro un raggio non superiore a ml 300 di
percorso;

in alternativa può essere prevista la monetizzazione degli stessi o la cessione di aree idonee sulla base di una specifica previsione localizzativa e/o normativa comunale;

b c) Esercizi commerciali al dettaglio di grande distribuzione con superficie di vendita superiore a 1.500 mq con superficie coperta complessiva inferiore a 5000 mq e centri commerciali con superficie coperta inferiore a 2500 mq. in edifici di nuova realizzazione od in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi esistenti:

Superficie a parcheggi

stanziali e di relazione: min. 200% della superficie di vendita, reperiti nell'area di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a 200 ml di percorso. da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ml 300 di percorso; Per gli esercizi despecializzati alimentari e per gli ipermercati i parcheggi devono essere reperiti all'interno della zona commerciale di pertinenza.

in alternativa può essere prevista la monetizzazione degli stessi o la cessione di aree idonee sulla base di una specifica previsione localizzativa e/o normativa comunale.

e d) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:

Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 60% della superficie utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenza dello stesso ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ml 300 di percorso.

Le disposizioni sopra riportate si applicano, con l'eccezione degli edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2013 e già con destinazione d'uso commerciale, 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 e b, i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici interni alle zone commerciali devono essere di norma alberati; i lotti devono altresì essere circondati da barriere alberate in funzione paesaggistica e ambientale.

ART. 20 Ter- ZONA OMOGENEA G2.4

(nuovo insediamento turistico ricreativo)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona si riferisce alla parte del territorio individuata in località Vinadia da destinarsi allo sviluppo turistico in funzione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'intorno.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si propone di trasformare la zona attualmente destinata a insediamento produttivo, riqualificandola attraverso la previsione di un'area per insediamenti turistico-ricreativi, maggiormente inserita nel contesto ambientale, oltre a dare risposta alla domanda di ricettività locale.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

- residenza turistica;
- attività commerciali e artigianali per la promozione dei prodotti tipici locali;
- attività di svago e del tempo libero (aree ludiche, aree sportive, aree di sosta attrezzate, etc.) e servizi di supporto;
- attività agricole e agrituristiche.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua mediante P.R.P.C. / P.A.C. di iniziativa privata.

Il P.R.P.C. / P.A.C. dovrà farsi carico di:

- prevedere adeguati parcheggi in relazione alla ricettività massima dell'insediamento, con un minimo di un posto auto ogni due posti letto.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.T.: max 5.000 mc/Ha

R.C.: max 30%

H : max ml. 6.00

- D.S.: - da viabilità di interesse regionale (S.S. 52)
min. ml 20.00;
- da viabilità locale
min. ml 10.00.

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

La progettazione dell'intero comparto dovrà garantire un'unitarietà formale e tipologica, ispirata alla tradizione locale e di integrazione nel contesto ambientale, anche con la adiacente zona E2.3.

Nelle more della formazione di un nuovo Piano attuativo adeguato ai contenuti delle presenti norme sono consentiti interventi manutentivi, oltre all'ampliamento "una tantum" dei fabbricati esistenti nel rispetto dell'indice di copertura massimo pari al 30% della superficie fondiaria della ex Zona "D3".

ART. 22 - ZONA OMOGENEA D2H2 **(mista, artigianale e commerciale)**

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende un'area posta ad est del territorio comunale in posizione strategica rispetto alla viabilità principale di accesso al comune e già interessata al suo interno da funzioni miste produttive e commerciali.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano, prendendo atto della situazione d'uso che caratterizza tale area, la riconosce nella sua configurazione funzionale mista, mirando ad una sua migliore integrazione urbanistica e ambientale, in particolare verso la prevista variante alla SS 52.

3. DESTINAZIONE D'USO

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

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua mediante P.R.P.C. unitario di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto fissato sulla cartografia della zonizzazione.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

R.C.: max 50%

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: min ml 5.00,
~~per le preesistenze a distanza inferiore, non minore della distanza esistente.~~

il Piano attuativo per particolari esigenze potrà prevedere distanze inferiori alla distanza sopra riportata;

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

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

-da viabilità di servizio : min. ml 5.00

-da variante alla SS. 52: min ml 20.00

Sistemazione aree scoperte del lotto: a verde arborato min. 10%

A) Attività artigianali

Parcheggi 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

Parcheggi 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~~ **400** mq di superficie di vendita:

Parcheggi stanziali e di relazione: sup. min. 100% di quella di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ~~ml 200~~ **300** di percorso;

b) Esercizi commerciali al dettaglio di media struttura (con superficie di vendita inferiore a ~~1.500~~ mq **compresa tra i 400 mq. ed i 1.500 mq**)

Parcheggi stanziali e di relazione: sup. min. ~~200~~ **150**% di quella di vendita, da ricavare in aree di pertinenza

dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ml ~~200~~ 300 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:

Parcheeggi stanziali e di relazione: sup. min. 80% di quella di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ml ~~200~~ 300 di percorso;

- d) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:

Parcheeggi stanziali e di relazione: sup. min. 60% di quella utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenza dello stesso, **ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ml 300 di percorso.**

Le disposizioni sopra riportate si applicano, **con l'eccezione degli edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2013 e già con destinazione d'uso commerciale**, 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.

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- *omissis* - -

ART. 23 - ZONA OMOGENEA D3

(insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le parti del territorio comunale corrispondenti alle aree su cui insistono singoli insediamenti produttivi esistenti, il cui riconoscimento è giudicato compatibile con l'assetto delle aree contermini.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano riconosce gli insediamenti singoli esistenti consentendo interventi mirati al miglioramento della loro integrazione ambientale e al loro adeguamento funzionale e tecnologico.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

- attività industriali e artigianali
- magazzini e depositi connessi con le precedenti attività
- attività di esposizione e commerciali della propria produzione
- attività di commercializzazione di prodotti attinenti all'attività dell'azienda
- uffici annessi alle aziende produttive
- residenza per il proprietario o per il personale di custodia

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua per intervento diretto.

Gli interventi ammessi riguardano:

- manutenzione
- risanamento conservativo
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova edificazione

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

R.C.: max 60%

H: max 7.50 ml, salvo altezze superiori motivate da esigenze tecnologiche e funzionali

D.E.: -da altri fabbricati produttivi: min ml 6.00 o a contatto

-da edifici di altre zone: min ml 10.00

D.C.: min. ml 10.00 dai confini con le zone residenziali; per le preesistenze a distanza inferiore, non minore della distanza esistente.

min. ml 5.00.

D.S.: min ml 10.00

DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA NON INTUBATI: min ml 10.00

Parcheggi stanziali: all'interno delle aree di pertinenza dei lotti industriali nella misura minima di 1 posto macchina/2 addetti con un minimo di posto macchina

Sistemazione aree scoperte: min. 10% del lotto di pertinenza a verde arborato

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Prescrizioni per la presentazione del progetto

Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie il progetto dovrà essere corredato dal rilievo aggiornato delle superfici coperte.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione del progetto corredato da una dichiarazione impegnativa per il proprietario contenente l'indicazione:

1. della qualità e quantità di materie prime in ingresso o prodotti in arrivo;
2. dei cicli di trasformazione previsti;
3. dei prodotti finiti o semilavorati in uscita;
4. della quantità e qualità di prodotti solidi, liquidi o gassosi necessari alle esigenze tecnologiche dei cicli di trasformazione;
5. della qualità e quantità degli effluenti solidi, liquidi e gassosi da considerarsi come scarti finali dei cicli di trasformazione;
6. della quantità e qualità dei flussi energetici necessari ai cicli di trasformazione.

Eventuali modifiche delle caratteristiche dei dati sui depositi, sui cicli di trasformazione e sugli affluenti dovranno essere tempestivamente segnalati.

Il rilascio della concessione edilizia potrà essere subordinato - in rapporto ai dati forniti e nel rispetto delle leggi vigenti - alla contestuale realizzazione, a carico dei nuovi cicli produttivi, di opportuni impianti di depurazione degli effluenti liquidi o gassosi prima della immissione nelle reti comunali di fognatura o nell'aria.

I lotti destinati a depositi all'aperto dovranno essere opportunamente recintati e mascherati lungo il perimetro con l'obbligatoria messa a dimora di siepi od alberature di medio fusto.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle leggi n° 319/76 e successive modifiche ed integrazioni e n° 615/66 per la tutela dell'inquinamento idrico ed atmosferico, nonché del regolamento comunale di igiene e polizia urbana.

Residenza di servizio

Nel rispetto dei parametri di zona è ammessa l'edificazione di una sola unità abitativa, per ogni attività, con una superficie massima di 200 mq lordi.

~~Norme particolari per l'insediamento evidenziato con asterisco (*)~~

~~Per l'insediamento in oggetto (ARCHWOOD S.R.L.) valgono gli stessi parametri di cui al precedente sottotitolo 5, con le seguenti, variazioni specifiche:~~

~~R.C.: max 30%.~~

~~D.S.: da viabilità di interesse regionale minimo ml. 20.00~~

ART. 24 - AMBITI DI TRASFERIMENTO

(di trasformazione urbanistica)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona si riferisce ad un'area all'interno della quale si trovano allo stato attuale manufatti e attività aventi morfologia e destinazione d'uso incongruenti con l'assetto e le funzioni delle aree contigue.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C. prevede, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, il riutilizzo di tali ambiti per funzioni sia residenziali modificando l'impianto tipologico per recuperare forma e organizzazione più consone alle caratteristiche ambientali circostanti, sia produttive, riorganizzando l'insediamento per migliorarne l'integrazione nel contesto.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

Settore 1 (parte residenziale)

- residenza
- uffici
- attività commerciali < 400 mq di superficie di vendita
- attività artigianali di servizio alla residenza
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Settore 2 (parte produttiva)

- attività industriali e artigianali
- magazzini e depositi connessi con le precedenti attività
- attività di esposizione e commerciali della propria produzione
- attività di commercializzazione di prodotti attinenti all'attività dell'azienda
- uffici annessi alle aziende produttive
- residenza per il proprietario o per il personale di custodia

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua mediante P.R.P.C. secondo le indicazioni riportate sulla specifica scheda di PRPC (Zona T).

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Settore 1 (parte residenziale)

I.F.: max 1.00 mc/mq

R.C.: max 30%

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;

in caso di preesistenze a distanza minore: non minore della distanza esistente per un'estensione non maggiore al 40% dell'esistente

D.S.: min. ml 5.00;

in caso di preesistenze a distanza minore: non minore della distanza esistente.

Parcheggi di relazione: min. 2,50 mq/ab

Parcheggi stanziali e di relazione per il commercio: min. ~~60%~~ 100% della superficie di vendita, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale, ovvero in area idonea più prossima allo stesso, entro un raggio non superiore a ~~400~~ 300 ml di percorso.

Sono esentati dall'obbligo di rispetto degli standard di parcheggio sopradescritti tutti gli edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2013 e già con destinazione d'uso commerciale.

Settore 2 (parte produttiva)

R.C.: max 50%

H: max 8.00 ml, salvo altezze superiori motivate da esigenze tecnologiche e funzionali

D.E.: -da altri fabbricati produttivi: min ml 6.00 o a contatto

-da edifici di altre zone: min ml 10.00

D.C.: min. ml 10.00 dai confini con le zone residenziali; per le preesistenze a distanza inferiore, non minore della distanza esistente.

min. ml 5.00.

D.S.: min ml 10.00

Parcheggi stanziali: all'interno delle aree di pertinenza dei lotti industriali nella misura minima di 1 posto macchina/2 addetti con un minimo di 1posto macchina

Sistemazione aree scoperte: min. 10% del lotto di pertinenza a verde arborato

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

In assenza di P.R.P.C., sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti solo interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione senza demolizione con ricostruzione e senza aumento delle unità immobiliari.

ART. 26 -ZONA OMOGENEA E1

(Ambiti rocciosi)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende una unica zona che si riferisce alle pareti strapiombanti dei banconi rocciosi del terrazzo di Lauco caratterizzate da dolomie che sovrastano l'abitato di Villa Santina.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

In questa zona si prevede la conservazione degli aspetti naturalistici e paesaggistici che la contraddistinguono.

3. DESTINAZIONE D'UDO

- attività escursionistico-didattica e sportivo-ricreativa;
- opere di conservazione paesaggistica e ambientale;
- opere di difesa da pericolosità naturali.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE E INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua in forma diretta e gli interventi ammessi sono i seguenti:

1. sentieristica e aree di sosta attrezzate;
2. difesa da pericolosità naturali.

E' vietata la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio ed infrastrutturale, eccezione fatta per la sentieristica e aree di sosta attrezzate.

ART. 29 - SOTTOZONA E2.2

(ambiti boschivi di preminente interesse paesaggistico e naturalistico)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La sottozona E2.2 corrisponde alle aree caratterizzate dalla presenza di boschi in cui le funzioni ecologiche e di difesa del suolo assumono un carattere prevalente.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Questa sottozona è destinata a svolgere un preminente interesse di difesa del suolo, ecologico e paesaggistico.

3. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- attività selvicolturale - agrozootecnica;
- attività escursionistico-didattica e sportivo-ricreativo;
- attività di riqualificazione paesaggistica ed ambientale;
- attività di difesa da pericolosità naturali.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE E INTERVENTI AMMESSI:

Tale zona si attua in forma diretta. Gli interventi ammessi sono:

- 1 - adattamento e ricostruzione di strutture edilizie relative all'attività agricola e forestale;
- 2 - manutenzione viabilità rurale e di servizio esistente;
- 3 - sentieristica ed aree di sosta attrezzate;
- 4 - rimboschimenti;
- 5 - recupero ambientale d'aree degradate per attività antropiche;
- 6 - opere e interventi di sistemazione idraulico-forestale, reti e opere paramassi, opere paravalanghe;
- 7 - teleferiche

5 . INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Per gli interventi di cui al punto 1:

- volume pari a quello esistente con possibilità di ampliamento "una tantum" del 30% e comunque fino ad un massimo di 150 mc.

- H: max ml 7.00

- D.C.: come da Codice Civile.

Per gli interventi di cui al punto 2:

- manutenzione e ripristino della viabilità esistente, senza variazione ai tracciati attuali.

Per gli interventi di cui al punto 3:

- è ammesso realizzare sentieristica, aree di sosta attrezzate di supporto anche all'attività escursionistico-didattica e sportivo-ricreativa.

Non sono ammesse nuove opere di viabilità forestale.

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per tutti gli interventi è prescritta la formazione di uno studio specifico di dettaglio, **che può interessare anche aree ed ambiti naturalistici adiacenti**, nel quale devono essere evidenziati gli aspetti ambientali, vegetazionali e paesaggistici coinvolti dall'intervento e indicati i criteri da seguire per minimizzare eventuali impatti.

Per le prescrizioni generali riguardanti la viabilità forestale si rimanda a quanto definito nel precedente Art. 2 - Definizioni.

ART. 32 - SOTTOZONA E4.1

(Ambiti agricoli paesaggistici del fondovalle)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Corrisponde alle aree agricole poste in posizione di fondovalle sulla piana alluvionale dei paleo alvei del fiume Tagliamento e torrente Degano in prossimità del capoluogo e intorno all'abitato della frazione di Invillino.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Sono aree destinate alla tutela del paesaggio rurale, al mantenimento e sviluppo delle attività agricole.

Con le lettere A e B C vengono contraddistinte rispettivamente le aree da sottrarre alla nuova edificazione, per una maggiore salvaguardia ambientale, da quelle, contraddistinte con la lettera B, nelle quali è consentito prevedere anche nuovi insediamenti.

3. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- attività residenziale;
- attività agricola-zootecnica;
- attività agrituristica;
- attività escursionistico-ricreativa;
- * attività di difesa da pericolosità naturali

- omissis -

ART. 34 - SOTTOZONA E7

(Aree per nuovi insediamenti zootecnici a carattere industriale)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende la parte del territorio comunale che per le sue condizioni localizzative e la presenza di allevamenti zootecnici a carattere industriale, può considerarsi adeguati per un utilizzo di tipo zootecnico intensivo.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si prefigge il consolidamento delle strutture produttive industriali già insediate, mediante l'adozione di nuove tecniche moderne, nel rispetto delle qualità ambientali e paesaggistiche e nella tutela degli aspetti igienico-sanitari, integrandole con le analoghe attività che si andranno ad insediare.

3. DESTINAZIONE D'USO

E' ammessa l'attività agricola e l'allevamento zootecnico industriale.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua mediante P.R.P.C., esteso all'intero comparto individuato sulla zonizzazione in scala 1:2.000 e possono essere realizzati:

- 1) edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale
- 2) edifici per la residenza in funzione delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale, ai sensi della L.R. 10/1/96, n°6.

Il P.R.P.C. ha la finalità di promuovere l'organizzazione per lo sviluppo del comparto in forma integrata con la preesistenza produttiva, secondo un disegno funzionale e organico.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

5.1 Nuovi lotti

a) Interventi di cui al punto 1) del precedente paragrafo 4.

Superficie del lotto: min. mq **4.000**

~~R.C.: max 30% del lotto, comprensivo di tutti i fabbricati insistenti
esistenti e di progetto compresa l'eventuale residenza~~

~~H.: max ml 7.00 ml, salvo costruzioni particolari (es. silos)~~

~~D.E.: da residenze isolate in zona E2 ed E4 min. ml 100~~

~~—— da residenza del conduttore: min. ml 30~~

~~D.C.: min. ml 20 per stalle e allevamenti zootecnici~~

~~—— min. ml 5.00 per gli altri edifici~~

~~b) Interventi di cui al punto 2) del precedente paragrafo 4.~~

~~R.C.: max 10% nel rispetto del rapporto di copertura, max 30% del
lotto, comprensivo anche di tutti i fabbricati produttivi~~

~~H.: max ml 7.00 ml~~

~~D.E.: max ml 30.00 da stalle e allevamenti zootecnici~~

~~—— min. ml 5.00 dagli altri edifici o a contatto~~

~~D.C.: min. ml 5.00~~

5.2 Insediamenti produttivi esistenti

~~Interventi di cui ai punti 1 e 2 del precedente paragrafo 4.~~

~~Valgono gli stessi parametri di cui al precedente sottotitolo 5.1, con
l'esclusione di quello relativo al lotto minimo, che può essere inferiore
a mq. 4.000.~~

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

~~Alla richiesta di **Permesso di costruire** per l'esecuzione degli interventi
di tipo 1 va allegata una relazione tecnico-agronomica, di un tecnico
abilitato, di verifica e giustificazione delle esistenze tecniche,
dimensionali e funzionali dell'azienda.~~

~~Il progetto del P.R.P.C. e quello edilizio per la realizzazione di edifici
del tipo 1 dovrà prevedere anche i contenuti di mitigazione dell'impatto
paesaggistico e ambientale, da conseguire in ogni caso mediante
barriere arboree e arbustive di essenze autoctone almeno perimetrali
ai lotti, con particolare riguardo verso le aree insediative esistenti o di
progetto, in relazione pure ai venti dominanti.~~

~~In particolare per gli insediamenti di tipo 1, dovrà essere prevista una
schermatura arborea arbustiva di specie autoctona, della larghezza~~

~~minima al fusto di ml 6.00, della densità di 1 albero/16 mq e di un arbusto/2 mq.~~

~~Nelle more della formazione del P.R.P.C. per gli insediamenti esistenti sono ammessi ampliamenti del 10% della superficie coperta dei fabbricati presenti alla data di adozione del P.R.G.C., nel rispetto comunque di un rapporto di copertura max del 25% del lotto riferito a tutti gli edifici su di esso insistenti.~~

~~L'area perimetrata in scala 1:2.000 ricadente nell'ambito di zona E7, caratterizzata dalla presenza di un avvallamento naturale, transitoriamente, fino ad avvenuto riempimento a livello del terreno circostante, è utilizzata come discarica per inerti, conformemente alle disposizioni della L.R. 30/85 e successive modifiche ed integrazioni.~~

~~Ad esaurimento della discarica, l'area interessata sarà soggetta alle norme della zona E7 con il divieto di realizzare qualsiasi intervento edificatorio.~~

~~La sistemazione ambientale dell'area dovrà comportare la restituzione della stessa alle medesime caratteristiche di strato superficiale delle aree circostanti.~~

~~“Il piano attuativo dovrà farsi carico di sviluppare uno studio che tenga conto delle esigenze di:~~

- ~~• di favorire la trasformazione degli edifici esistenti per renderli più qualificati nel contesto;~~
- ~~• di definire una impostazione costruttiva che recuperi gli elementi compositivi della tradizione montana e utilizzi tipologie planovolumetriche lineari e omogenee;~~
- ~~• di creare una barriera vegetazionale perimetrale ricorrendo a soluzioni che si armonizzino con gli aspetti morfologici e vegetazionali delle aree contigue;~~
- ~~• di subordinare le forme di mitigazione paesaggistica per la salvaguardia del cono visuale che si percepisce dalla chiesa della Madonna del Sasso verso il colle Santino e la piana di Villa Santina”.~~

ART. 34 Bis - SOTTOZONA E7.1

(Allevamenti zootecnici singoli esistenti)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Rappresentano gli ambiti edificati esistenti, con strutture aziendali e/o produttive di tipo industriale per gli allevamenti zootecnici consolidati.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si prefigge il mantenimento delle aree e delle strutture esistenti, attraverso interventi di mitigazione e miglioramento igienico-sanitario, ambientale e paesaggistico.

Il Piano perviene alla definizione di forme di cautela differenziate.

3. DESTINAZIONE D'USO

E' ammessa l'attività agricola per allevamenti zootecnici a carattere industriale.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua:

A) in forma diretta, per la realizzazione di interventi di:

A.1 - manutenzione edilizia;

A.2 - risanamento conservativo;

A.3 - sistemazione delle aree libere.

A.4 - ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;

A.5 - ampliamento per aspetti igienico sanitari;

B) Mediante P.R.P.C. esteso all'intero ambito di proprietà riconosciuto sulla zonizzazione, per la realizzazione di interventi di:

B.1 - ampliamento per aumentare l'attività zootecnica;

B.2 - nuova edificazione.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Di seguito vengono elencate le singole strutture produttive zootecniche esistenti, che sono individuate con apposita numerazione nella Tavola di Zonizzazione.

Per gli allevamenti esistenti, nel caso in cui siano localizzati a distanze inferiore a 300 mt. dal perimetro di zone residenziali (Zone A e B), non sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento, e nuove edificazioni che permettano un'incremento della loro consistenza, qualora gli stessi. In questi casi sono consentiti solo interventi finalizzati al miglioramento igienico funzionale.

Insedimenti 1 e 2

L'ampliamento, in considerazione alla localizzazione non pramente idonea per questo tipo di attività, dovrà essere contenuto, in attesa di un trasferimento di zona più adeguata, entro un rapporto di copertura massimo del 20% della copertura esistente.

D.C.: min. ml 10.00

Insedimento 3

Comprende un insediamento con attività zootecnica già in atto. Per esso si prevede il mantenimento della sola tipologia di allevamento ora insediata (allevamento cavalli).

Sono ammessi gli interventi di cui al precedente paragrafo 4, contraddistinti con le lettere A.1, A.2, A.3, A.4, A.5 e B.1 .

L'ampliamento, con riferimento a tutti i fabbricati esistenti, dovrà essere contenuto entro un rapporto di copertura massimo del 20% della superficie del lotto di appartenenza.

Insedimento 4

Sono ammessi gli interventi di cui al precedente paragrafo 4, contraddistinti con le lettere A.1, A.2, A.3, A.4, A.5 e B.1.

L'ampliamento, con riferimento a tutti i fabbricati esistenti e di progetto, dovrà essere contenuto entro un rapporto di copertura massimo del 10% della superficie dei fabbricati esistenti.

D.C.: min. ml 10.00

Insedimento 5

Sono ammessi gli interventi di cui al precedente paragrafo 4, contraddistinti con le lettere A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5.

L'ampliamento, con riferimento a tutti i fabbricati esistenti e di progetto, dovrà essere contenuto entro un rapporto di copertura massimo del 20% della superficie dei fabbricati esistenti.

D.C.: min. ml 10.00

Insedimento 6

Sono ammessi gli interventi di cui al precedente paragrafo 4, contraddistinti con le lettere A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5.

L'ampliamento, con riferimento a tutti i fabbricati esistenti e di progetto, dovrà essere contenuto entro un rapporto di copertura massimo del 10% della superficie dei fabbricati esistenti.

D.C.: min. ml 10.00

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

L'esecuzione di opere di qualsiasi natura è subordinata alla presentazione di una relazione tecnico-agronomica di verifica e di giustificazione delle necessità tecniche e dimensionali dell'azienda, da allegare da parte dell'operatore interessato, alla domanda di concessione o di autorizzazione, che illustri e dimostri anche la conformità delle attività esistenti o previste dalle disposizioni di legge in materia di rifiuti, di scarichi idrici, di emissioni aeriformi, di emissioni sonore, ed alle prescrizioni degli organi competenti in materia di produzione di odori.

Tutti gli interventi ammessi, sia in forma diretta che indiretta, dovranno obbligatoriamente prevedere anche i contenuti di mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale, da conseguire in ogni caso mediante barriere arboree ed arbustive almeno perimetrali ai lotti, con particolare riguardo verso le aree insediative esistenti o di progetto, in relazione pure ai venti dominanti, realizzate con specie autoctone della larghezza minima di ml 6.00, con densità di un albero/16 mq e di un arbusto/2 mq.

Gli interventi stessi dovranno altresì garantire, con adeguati impianti tecnologici, il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie a superamento delle carenze presenti, rilevate dalla relazione tecnico-agronomica.

I depositi all'aperto, se disposti lungo i confini con aree residenziali o destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, sono permessi ad una distanza minima (confine - base del deposito) pari all'altezza del materiale stoccato e comunque mai inferiore a 5 mt.

ART. 38 - ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

1. RIFERIMENTI GENERALI

Il presente abaco definisce gli elementi strutturali, di facciata e di finitura a cui dovranno attenersi gli interventi edilizi e le loro pertinenze nelle zone B0 ed agricole. Definisce altresì per le medesime zone le caratteristiche tipologiche ed i materiali per gli interventi di arredo urbano.

OMISSIS

2) Elementi costitutivi delle facciate:

2.1) Elementi aggettanti

*

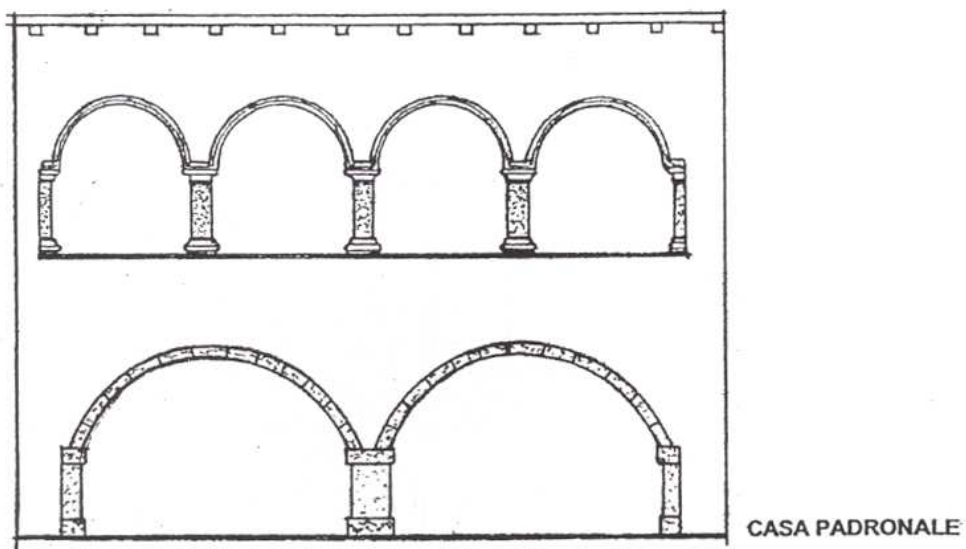
Caratteri generali

Gli elementi aggettanti si possono classificare in relazione ai tipi edilizi prima descritti e sintetizzabili nella seguente articolazione:

A) le case padronali presentano loggiati e più raramente balconi che caratterizzano la fronte principale.

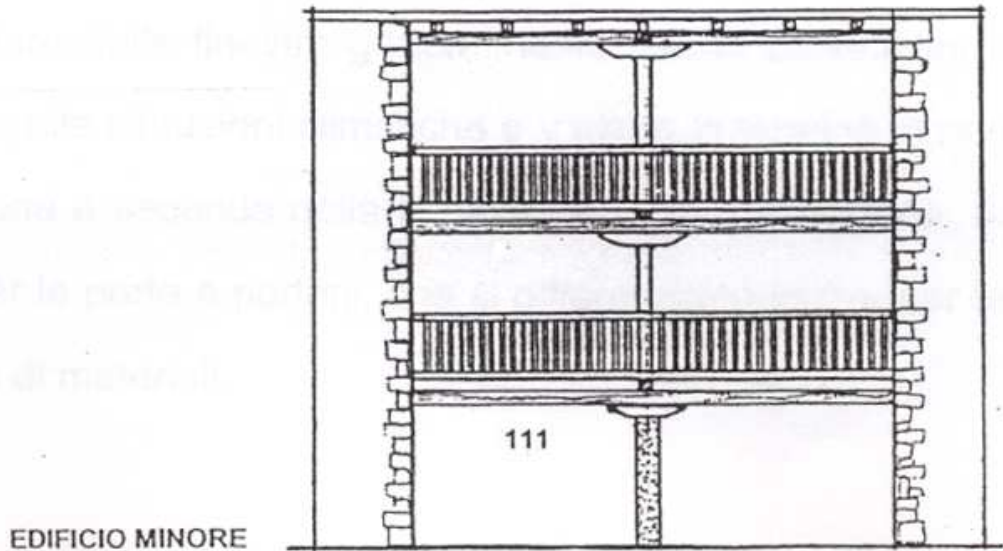
Tali elementi di rappresentanza e di affaccio, risolvono contestualmente anche un'esigenza di ornato.

E' vietata la realizzazione di poggiali, balconi e scale esterne **sul fronte strada** nel caso questi non siano documentati.



B) Gli edifici minori sono caratterizzati da elementi aggettanti o a loggia a protezione dell'ingresso o per realizzare connessioni

funzionali al piano, eseguiti con le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive della copertura principale.

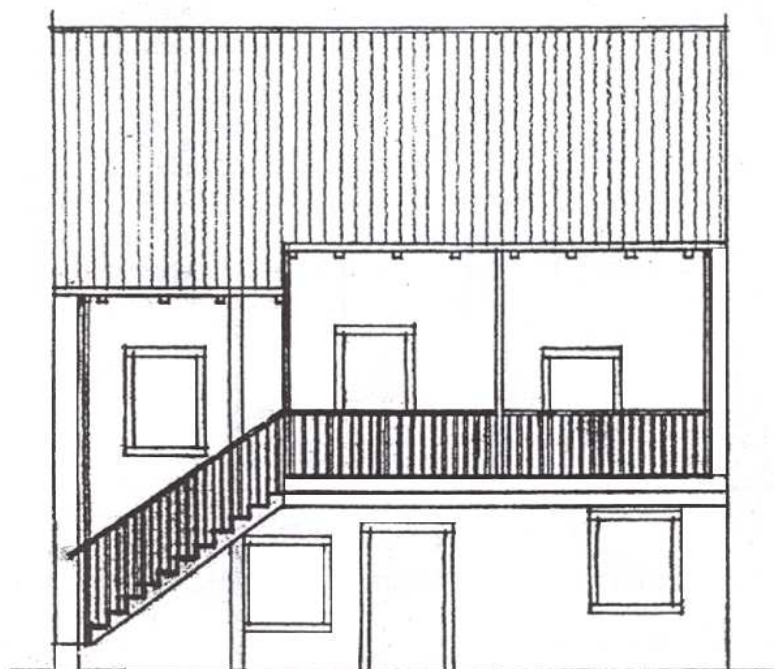


C) Gli edifici rurali e gli stovoli presentano elementi aggettanti significativi.

* Indirizzi progettuali

In tutti gli interventi la tipologia dovrà riferirsi a quelle precedentemente evidenziate. Le alterazioni che non rispettano questi aspetti formali devono essere rimosse o condotte alle soluzioni descritte.

~~E' vietata la realizzazione di poggiali, balconi e scale esterne nel caso questi non siano documentati.~~



Negli edifici di cui ai punti B) e C) possono essere previsti elementi aggettanti, purché in continuazione formale con gli edifici contermini, in modo che sia garantita un'uniformità architettonica e compositiva.

ART. 39 - INFRASTRUTTURE

Il territorio comunale è interessato dalle seguenti infrastrutture viarie e tecnologiche:

- A) Viabilità meccanica
- A1) Viabilità ciclabile e pedonale
- B) Elettrodotto da 132 kw
- C) Metanodotto SNAM

A) Viabilità meccanica

Il P.R.G. individua la rete stradale (suddivisa in strade statali, provinciali, comunali) esistente o di progetto, articolata dal punto di vista funzionale in:

1. Viabilità di grande comunicazione (SS 52 esistente e variante)
2. Viabilità di interesse regionale (SS 355 e variante)
3. Viabilità locale:
 - Di carattere comprensoriale (S.P. 72 per Verzegnis e S.P.44 per Lauco)
 - Urbane (tutte le altre).

Con particolare riguardo all'intervento di allargamento della S.P. 44 per Lauco, previsto con la Variante n. 10 al P.R.G.C., in esecuzione del parere n. 092/06 dd. 10/05/2006 di esame della Variante stessa ai fini paesaggistici da parte della Regione, si prescrive di prevedere la realizzazione di opere di rinverdimento con semina potenziata delle scarpate interessate dai lavori ed opere di finitura dei nuovi muri con particolari costruttivi e materiali analoghi a quelli già presenti nei tratti di strada contigui.

Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione e protezione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo sistema viario.

In sede di progettazione esecutiva delle singole opere sono ammessi aggiustamenti geometrici, con limitate rettifiche del tracciato (massimo ml 3.00), in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o ad esigenze particolari nella redazione dei progetti stessi, senza che questo si configuri come variante al P.R.G.C.

Al fine di migliorare la viabilità pubblica e la fruibilità degli spazi pubblici in genere, è data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di far arretrare costruzioni, allineamenti, muretti di cinta e cordonate fino ad un massimo di 2 ml.

Con le stesse modalità e nei casi in cui ricorre la necessità di evitare interferenza con il flusso di traffico può essere richiesto l'arretramento del cancello carrabile in modo da permettere la sosta del veicolo senza ingombro nella sede stradale.

L'attraversamento sul rio Radina della tratta stradale tra la S.S. 52, località Invillino, e la zona industriale, nonché la variante alla S.S. 52, dovrà essere realizzato in modo da non interessare le sponde del corso d'acqua, pertanto le spalle dei ponti dovranno essere arretrate rispetto alle sponde stesse; inoltre quest'ultime dovranno essere adeguatamente ripristinate e rinverdate mediante le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

A1) Viabilità ciclabile e pedonale

Il P.R.G.C. prevede la rete del sistema ciclabile comunale e consente di completarla su tutto il territorio comunale, per garantire gli spostamenti connessi, alternativi a quelli meccanici, in forma integrata con i piani sovraordinati e con gli altri sistemi di trasporto locale.

Le individuazioni di P.R.G.C., che trovano riferimento grafico nelle Tavv. 3.2P e 3.3P, si riferiscono al solo assetto strutturale del sistema e sono vincolanti unicamente per gli aspetti funzionali della connessione (origine-destinazione), mentre il tracciato finale sarà definito in sede esecutiva.

Le caratteristiche progettuali localizzative e funzionali delle piste ciclabili dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- 1) in ambito urbano i percorsi dovranno avere la massima continuità fisica ed essere separati dal piano stradale qualora l'intensità del traffico lo richieda;
- 2) in ambito extraurbano i percorsi dovranno essere totalmente separati dalle strade di grande scorrimento;
- 3) dotazione di adeguata segnalazione degli incroci;

- 4) fissazione delle caratteristiche della segnaletica;
- 5) previsione della predisposizione di protezioni per i percorsi da realizzare in zone con caratteristiche morfologiche particolari;
- 6) la viabilità ciclabile dovrà armonizzarsi per materiali e tipologie alle situazioni ambientali e paesaggistiche attraversate;
- 7) dimensioni secondo disposizioni di legge.

Il P.R.G.C. individua la rete delle piste ciclabili che sono vincolanti solo per gli aspetti di origine e destinazione, non come tracciato.

COMUNE DI VILLA SANTINA

ZONA "B1/C" – AMBITO 1

(SCHEDA PER PROGETTO ARCHITETTONICO/PLANIVOLUMETRICO)

A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 3.430

H MAX ml. 9,50

IF MAX mc/mq 2,50

V MAX ENTRO SAGOMA NUOVA EDIFICAZIONE

TIPOLOGIA AMMESSA: CASE SCHIERA – CASE UNI-BIFAMILIARI



B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

 EDIFICIO DI VALENZA STORICA
DA SALVAGUARDARE

 PERCORSO PEDONALE PUBBLICO
AD USO PUBBLICO

 POTENZIALI DEMOLIZIONI

 IPOTESI DI PERCORSO PEDONALE
AD USO PUBBLICO

 AREA MASSIMA DI INVILUPPO
PER NUOVA EDIFICAZIONE

COMUNE DI VILLA SANTINA

ZONA "B/C" – AMBITO 1

A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO	mq.	10.083	AREE PER STANDARD	mq.	300
IF MAX	mc/Ha	10.000	(CON MINIMO n°2 POSTI AUTO FRONTE STRADA, PER LOTTO)		

TIPOLOGIA AMMESSA: CASE SCHIERA – CASE UNI-BIFAMILIARI



B) ELEMENTI PER IL PROGETTO

----- VIABILITÀ DI PROGETTO ED INFRASTRUTTURE
----- A CARICO DEI PROPRIETARI

 EDIFICAZIONE

C) PRESCRIZIONI IDRAULICHE

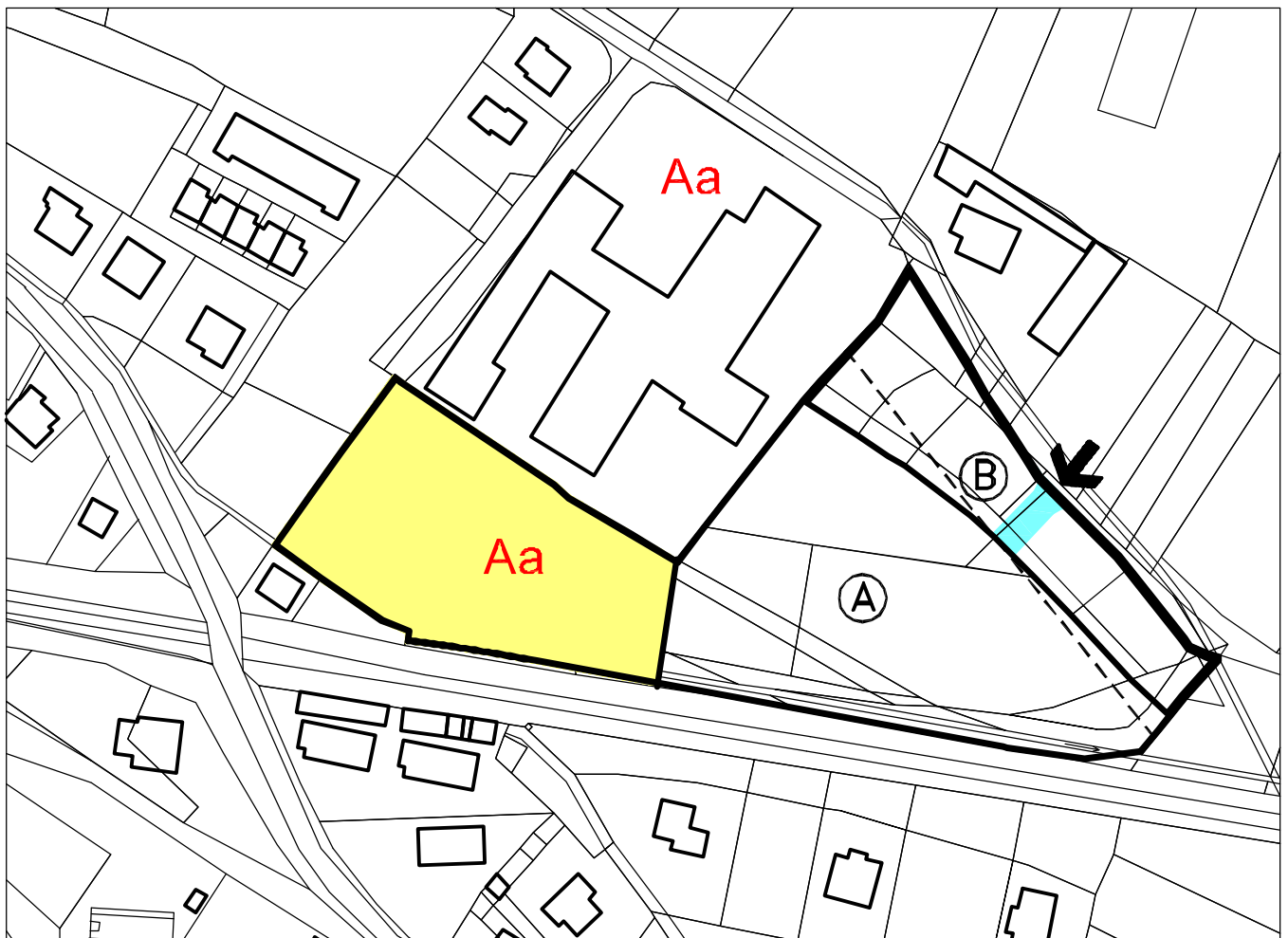
ALL'INTERNO DELL'AMBITO A' VIETATA LA REALIZZAZIONE DI VANI INTERRATI

COMUNE DI VILLA SANTINA





ZONA "B/C" – AMBITO 2

A) DATI URBANISTICO-EDILIZI (abitanti insediabili n. 85)

SUP. COMPARTO	mq.	17.000			
IT MAX	mc/Ha	10.000	SUB-AMBITO A	VOL. max mc	14.000
H MAX	ml.	9,50	SUB-AMBITO B	VOL. max mc	3.000
TIPOLOGIA AMMESSA: UNIFAMILIARE – BIFAMILIARE – SCHIERA – PALAZZINA					



B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

-  VIABILITA' DA CUI PREVEDERE GLI ACCESSI
-  SPAZIO PUBBLICO PER VIABILITA'
-  POSSIBILE LIMITE DI COMPENSAZIONE TRA I DUE SUB-AMBITI A e B
-  SPAZI PUBBLICI PER CENTRO ANZIANI

C) NOTE: L'AMBITO PUÒ ESSERE ANCHE SUDDIVISO IN DUE SUB-AMBITI "A" E "B" ATTUABILI INDIPENDENTEMENTE

COMUNE DI VILLA SANTINA

ZONA "B/C" – AMBITO 3

A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

(abitanti insediabili n.51)

SUP. COMPARTO (A+B)	mq. 5.365	SUP. PARCHEGGI (mq/ab 2.5)	mq 72
IT MAX	mc/Ha 10.000		
H MAX	ml. 8.00		

TIPOLOGIA AMMESSA: UNIFAMILIARE – BIFAMILIARE – SCHIERA



B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

← VIABILITA' DA CUI PREVEDERE GLI ACCESSI

COMUNE DI VILLA SANTINA

ZONA "D2H2"

A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 110.556

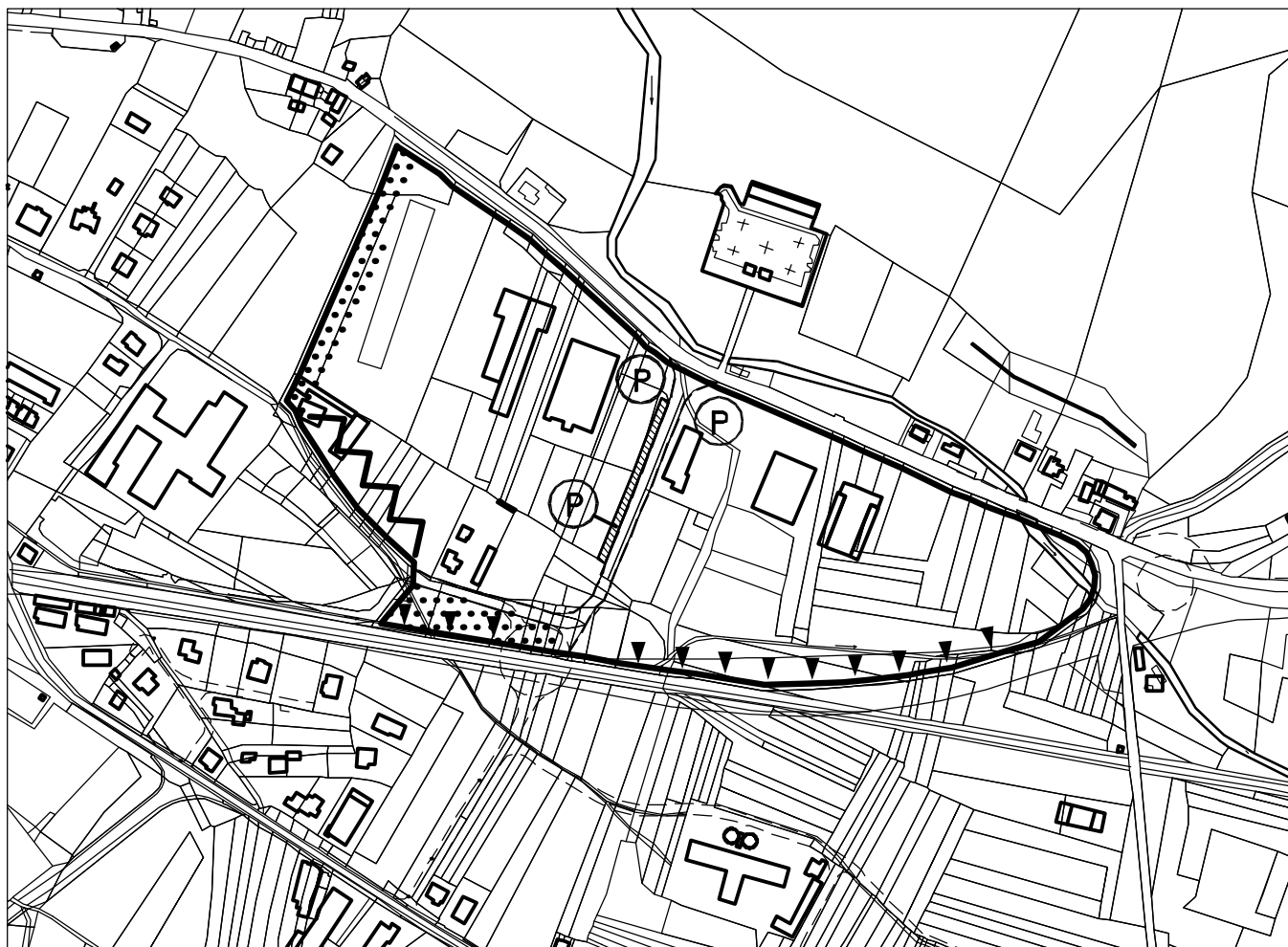
SUP. PARCHEGGI

mq 2.500

SUP. VERDE MIN.

mq 10.000

H MAX ml. 7,50



ESTRATTO PLANIMETRICO 1:5000

B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO

▲ ▲ AREE DA QUALIFICARE SOTTO L'ASPETTO AMBIENTALE

X VIABILITA' CON DIVIETO DI ACCESSO MECCANICO

↔ OBBLIGO DI INTEGRAZIONE CON L'AREA URBANA

(P) PARCHEGGI: LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE

[Dotted Box] VERDE: LOCALIZZAZIONE VINCOLANTE

[Zigzag Line] AREE DI PROTEZIONE CON FILTRO VERSO ALTRE AREE FUNZIONALI

[Hatched Box] NUOVA PREVISIONE DI PARCHEGGI

COMUNE DI VILLA SANTINA

ZONA "G2.4"

A) DATI URBANISTICO-EDILIZI

SUP. COMPARTO mq. 17.646



B) ELEMENTI INVARIANTI DI PROGETTO



VIABILITA' DA CUI PREVEDERE GLI ACCESSI



OBBLIGO DI INTEGRAZIONE CON LA ZONA BOSCHIVA



VIABILITA' CON DIVIETO DI ACCESSO MECCANICO

C) FLESSIBILITÀ

IL PIANO ATTUATIVO DOVRÀ ESTENDERE LA PROGETTAZIONE FINO A COMPRENDERE L'INTERA AREA DI PROPRIETÀ CHE INTERESSA ANCHE L'ADIACENTE SOTTOZONA E2.3 ED EVENTUALMENTE ESCLUDERE L'AREA DELL'EX SEDIME STRADALE / FERROVIARIO.