

ALLEGATO CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE
E' CONSTATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. / ~~10~~ / 2012

23 DEL 22.03.2012
E' MATERIALMENTE ALLEGATO E DEPOSITATO

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATI

COMUNE DI PAGNACCO

P.A.C. Piano Attuativo Comunale della zona D2 "del Cristo"

Variante n. 1

Norme di Attuazione

Testo coordinato

Febbraio 2017

Ing. Flavio Piva
Via Gramsci 7 – 33050 FIUMICELLO (UD)



Art. 1 - Redazione e contenuti

- 1.1. Il Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) é redatto ai sensi della L.R. 5/07 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 1.2. Il Piano Attuativo Comunale é denominato "Zona D2 del Cristo".
- 1.3. Il Piano Attuativo Comunale relativo alla " Zona D2 del Cristo " ha per contenuti:
 - 1.3.1. delimitazione delle aree interessate dal piano;
 - 1.3.2. determinazione delle destinazioni d'uso delle singole aree;
 - 1.3.3. definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso con relative indicazioni planovolumetriche;

Art. 2 - Elaborati progettuali

- 1.1. SdF-1 Planimetria e reti. Fognatura – Illuminazione pubblica
- 1.2. SdF-2 Planimetria e reti. Metano – Telecom
- 1.3. SdF-3 Planimetria e reti. Enel – Idrico
- 1.4. SdF-4 Reti: sezioni – particolari
- 1.5. Relazione di verifica di assoggettabilità a V.A.S.
- 1.6. P1 Relazione
- 1.7. P1/bis Relazione integrativa (aree di parcheggio)
- 1.8. P2 Norme di attuazione (modifiche)
- 1.9. P2/bis Norme di attuazione (testo coordinato)
- 1.10. P2/a Norme di attuazione. Allegato A
- 1.11. P3 Planimetria catastale aggiornata – Visure catastali
- 1.12. P4 Azzonamento

Art. 3 - Ripartizione degli spazi

- 3.1. Lo spazio compreso nel Piano Particolareggiato é ripartito nelle seguenti zone:
 - 3.1.1. a) Attività produttiva;
 - 3.1.2. b) Spazi pubblici, Verde pubblico;
 - 3.1.3. c) Viabilità pubblica;
 - 3.1.4. d) Viabilità privata;secondo i limiti di cui alla Tav. , P4 Azzonamento, salvo variazioni minime per adeguamento a prescrizioni, esigenze tecniche o economia pubblica, particolari situazioni di fatto.
- 3.2. I lotti di attività produttiva possono essere aggregati tra loro. I lotti possono essere divisi in più proprietà purché siano unitari gli accessi e le sistemazioni esterne
- 3.3. Il comparto di attività produttiva con edificazione a schiera é soggetto ad un'unica concessione edilizia realizzato anche in più fasi d'attuazione.

Art. 4 - Destinazione d'uso

- 4.1. La zona di attività produttiva é vincolata ai seguenti usi:
 - 4.1.1. attività artigianale esclusi allevamenti;

- 4.1.2. attività industriale riferita al comparto della piccola industria esclusi allevamenti.
- 4.1.3. Attività commerciale al dettaglio, entro il limite di 1.500 mq di Superficie di Vendita (SdV) per l'intero comparto, come definito di seguito;
- 4.1.4. attività direzionale di cui all'art. 5 della LR 19/09, c 1, l e) e/o di commercio all'ingrosso di cui all'art. 5 della LR 19/09, c 1, l g), entro il limite massimo del 20% della Superficie coperta del comparto;
- 4.2. In zona di attività produttiva le sottoclassi d'uso sono le seguenti:
 - 4.2.1. attività produttiva artigianale, industriale ed eventualmente, di commercializzazione dei prodotti aziendali subordinata alla attività principale nel limite di una superficie utile Su pari al 30% di superficie utile complessiva;
 - 4.2.2. attività di deposito;
 - 4.2.3. attività tecnica ed amministrativa volta esclusivamente alla gestione dell'insediamento produttivo;
 - 4.2.4. depositi intermedi e finali configurati come aree coperte aperte o chiuse connesse alle attività produttive artigianali o industriali;
 - 4.2.5. impianti tecnologici connessi alle attività produttive o di deposito;
 - 4.2.6. residenziale per il proprietario o in funzione di custodia nei limiti consentiti;
 - 4.2.7. servizi per gli addetti, mense, ecc...;
 - 4.2.8. autorimesse;
 - 4.2.9. infrastrutture di servizio a supporto dell'area produttiva (rete elettrica, rete telefonica, acquedotto, fognatura, metano, ecc...) dotate di recintazione propria;
 - 4.2.10. aree stradali pubbliche e private;
 - 4.2.11. parcheggi e aree di sosta;
 - 4.2.12. zone scoperte a verde attrezzato o alberato.
- 4.3. In zona di viabilità le opere hanno il significato di circolazione di veicoli e/o pedoni.
- 4.4. Per le attività commerciali le sottoclassi d'uso ammesse sono le seguenti:
 - 4.4.1. al dettaglio con SdV fino a 250 mq per singola attività;
 - 4.4.2. di Media Struttura di Vendita (LR 29/05, art. 12, c. 1) con SdV non superiore a 400 mq per singola attività;
 - 4.4.3. di Media Struttura di Vendita (LR 29/05, art. 12, c. 2) con SdV non superiore a 1500 mq, queste ultime, compatibilmente con la vigenza del regolamento comunale di fissazione dei criteri per le medie strutture di vendita e con le disponibilità in esso fissate;
 - 4.4.4. di somministrazione di alimenti e bevande (LR 29/05, art. 67, c. 1, l. e))
 - 4.4.5. esercizi di intrattenimento e svago (LR 29/05, art. 67, c. 1, l. b)) subordinatamente al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'art. 26 del PRGC, come recepite e dettagliate dalle presenti NdA;
 - 4.4.6. attività direzionali (LR 19/09, art 5, c. 1, l e))
 - 4.4.7. commercio all'ingrosso (LR 19/09, art 5, c. 1, l g))

Art. 5 - Indici

- 5.1. Le opere in zona di attività produttiva rispettano i seguenti indici:
 - 5.1.1. Area minima del lotto mq 2.000
 - 5.1.2. Area minima del lotto con edificazione a schiera
nessuna previsione essendo vietata ogni recinzione

5.1.3.	Q rapporto di copertura massima	mq/mq	0,50
5.1.4.	H altezza degli edifici (salvo volumi tecnici) massima	ml	10,00
5.1.5.	Distanza da strade comunali	ml	10,00
5.1.6.	Distanza da strade di lottizzazione	ml	6,00
5.1.7.	Distanza da strade provinciali per fabbricati	ml	30,00
5.1.8.	Distanza da strade provinciali per recinzioni	ml	5,00
5.1.9.	Distanza dai confini in generale	ml	5,00
5.1.10.	Distanza dai confini per opera compresa in programma unitario per lotti contigui e per la realizzazione di tipologia a schiera	ml	0,00
5.1.11.	Superficie utile abitabile di un alloggio massima (compresa nell'area coperta ammessa dal rapporto di copertura Q)	m ²	150
5.1.12.	Distacco fra edifici destinati alla residenza	min. ml	10,00
5.1.13.	Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	ml	10,00
5.1.14.	(abrogato)		
5.1.15.	Superficie per parcheggio: minimo n° 1 posto auto ogni n° 2 addetti (con previsione di parcheggi per i portatori di handicap in numero conforme alle norme vigenti in materia)		
5.1.16.	(abrogato)		

Art. 6 - Disposizioni particolari

- 6.1. In zona di attività produttiva:
- 6.1.1. (abrogato)
- 6.1.2. la copertura principale degli edifici é realizzata con tetti piani o a due falde (con pendenza massima 20%), occultata a vista da terra fino a distanza minima di 50 m con coronamento di facciata orizzontale, senza sporti di londa. E' ammesso l'inserimento di elementi speciali per illuminazione naturale, anche emergenti;
- 6.1.3. le protezioni per aperture esterne di edifici hanno aggetto massimo di 1,60m . Le finestre o prese di luce e aria di facciata rispettano uno schema di allineamento orizzontale e verticale;
- 6.1.4. l'alloggio di custodia é consentito solo in presenza di attività produttiva nella misura di n.1 alloggio per lotto secondo l'assetto previsto dalla tavola "P4-Azzonamento". Per l'edificio a schiera gli alloggi totali non devono superare il numero di 4. L'agibilità é subordinata alla presenza e all'effettivo uso dell'attività produttiva;
- 6.1.5. i fabbricati sono del tipo con struttura in c.a., laterizio, metallica, legno; tamponamento realizzato con pannellature prefabbricate in c.a. di varia finitura e pigmentazione a colori chiari. Il tutto dovrà essere armonizzato e l'impostazione architettonica deve essere impostata al massimo decoro;
- 6.1.6. all'interno dello stesso lotto non possono essere costruiti fabbricati isolati tra loro;
- 6.1.7. i fabbricati a schiera sono dei tipo con struttura prefabbricata in c.a., Il tutto dovrà essere armonizzato e l'impostazione architettonica deve essere impostata al massimo decoro;
- 6.1.8. non è consentita la realizzazione di tettoie;
- 6.1.9. le cabine elettriche private di alimentazione se isolate nei lotto devono essere poste sull'allineamento della facciata del lotto su strada ed abbinare con quelle del

- lotto confinante;
- 6.1.10. nella edificazione a schiera il fronte é stabilito quello verso la strada Provinciale n° 49 Osovana (ovest) da cui il retro é stabilito quello verso la strada a servizio (est);
- 6.1.11. l'edificazione a schiera attua sul retro una viabilità privata che viene computata nel lotto di pertinenza ma ha destinazione d'uso obbligata. Per la parte di competenza tale infrastruttura dovrà essere realizzata in concomitanza con la realizzazione del lotto produttivo;
- 6.1.12. limitatamente all'edificazione a schiera, è vietata ogni recinzione
- 6.1.13. la recintazione ha altezza massima di 2,00 m, salvo protezioni per ingresso, ed é costituita da muretto in c.a. facciavista dell'altezza di 0,50 m e sovrastante grigliato in materiale zincato a caldo modulare. tipo di recirrtazione deve essere il medesimo su tutto il lotto. Gli accessi sono realizzati del medesimo materiale costituente il grigliato della recintazione;
- 6.1.14. (abrogato)
- 6.1.15. cabine, contenitori di rifiuti, serbatoi fuori terra ad esclusione dei silo e opere in generale degradanti l'ambiente, sono schermate verso spazi pubblici mediante muro facciavista e/o siepe sempreverde a densità colma. Se delimitati perimetralmente dovranno avere la recintazione dello stesso tipo di quella prevista al punto 6.1.13. o del tipo prescritto da relative norme vigenti;
- 6.1.16. lo smaltimento delle acque meteoriche (copertura e pavimentazione esterna) all'interno del lotto produttivo viene effettuato mediante pozzo perdente posizionato all'interno del lotto. Lo smaltimento delle acque nere avviene mediante immissione nella rete fognaria Comunale di progetto;
- 6.1.17. il Comune può prescrivere tipi di pavimentazione esterna filtranti e sistemi di smaltimento delle acque meteoriche autonomi aziendali. Le aree d'accesso, di parcheggio e di movimentazione merci sono pavimentate;
- 6.1.18. non sono autorizzati fabbricati isolati ed eventuali ampliamenti dovranno fare parte del fabbricato principale;
- 6.1.19. non sono autorizzati sistemi di illuminazione proiettanti fasci luminosi verso l'alto o all'esterno del lotto;
- 6.1.20. insegne luminose sono installate esclusivamente sulle facciate dell'edificio. Non sono considerate insegne luminose quelle di segnalazione e di sicurezza sui luoghi di lavoro; non sono ammesse insegne retroilluminate
- 6.2. In zona di spazi pubblici e verde pubblico:
- 6.2.1. sono impiantati alberi di specie tipica locale in modo da costituire continuità nello spazio stesso e con il sistema delle alberature di zona di attività produttiva;
- 6.2.2. é effettuato un mascheramento con vegetazione tipica locale ad alto fusto lungo la strada Provinciale n° 49 Osovana.
- 6.3. (abrogato)
- 6.4. (abrogato)
- 6.5. E' prevista l'accessibilità ai portatori di handicap in zona di attività produttiva e in zone di servizio e attrezzature collettive con rispetto della normativa vigente.
- 6.6. Gli accessi per veicoli dovranno essere arretrati di 4,50 m dal filo stradale; nel caso di installazione di meccanismi di apertura automatica comandati a distanza, è permessa la realizzazione degli accessi a filo stradale.

Art. 7 - Cautele ambientali e per la sicurezza

- 7.1. Tutte le nuove attività devono essere sottoposte ai procedimenti autorizzativi secondo le norme di legge. I progetti saranno completi di quanto necessario per l'espressione di tale parere
- 7.2. In relazione alle caratteristiche dell'attività produttiva il Comune può richiedere:
- 7.2.1. (abrogato)
 - 7.2.2. b) divieto di occultamento di opere secondarie e depositi all'aperto;
 - 7.2.3. c) sistemazione di aree scoperte a vista;
 - 7.2.4. d) chiusura, regolamentazione di accessi;
- 7.3. Gli scarichi liquidi convogliati a fognatura pubblica sono assoggettati all'autorizzazione da parte dei competenti Enti ed Uffici.
- 7.4. Gli impianti che danno luogo a emissioni nell'atmosfera potenzialmente inquinanti convogliate o tecnicamente convogliabili sono soggette ad autorizzazione regionale, ai sensi del D.Lgs 152/2006 art.269 e succ. mod. ed integr.
- 7.5. I depositi per materie potenzialmente inquinanti il sottosuolo sono dotati di pavimentazione impermeabile e rialzo perimetrale in muro pieno continuo o altro sistema idoneo al contenimento di eventuali versamenti. Il Comune può prescrivere la copertura.
- 7.6. (abrogato)
- 7.7. Sono vietate in tutto il P.A.C. :
- 7.7.1. attività comportanti rischio di incidenti rilevanti;
 - 7.7.2. attività private di deposito, lavorazione e trattamento di: rifiuti tossici e nocivi prodotti da terzi; liquami prodotti da terzi; rifiuti solidi urbani prodotti da terzi.
 - 7.7.3. attività relative a demolizioni e recupero di autoveicoli ed analoghe attività;
 - 7.7.4. allevamenti;
 - 7.7.5. attività comportanti emissioni di cui al D.Lgs. 152/2006 e succ. modif. ed integrazioni (ex D.M. 12/07/1990, tabelle A1 (sostanze cancerogene e/o teratogene e/o mutogene) e A2 (sostanze di tossicità e cumulabilità particolarmente elevate));

Art. 8 - Infrastrutture

- 8.1. Le reti tecnologiche sono già realizzate come riportate nelle Tavv. SdF-1, 2, 3 e 4. Sono possibili variazioni per adeguamento a prescrizione, esigenza tecnica o economica pubblica o particolare situazione di fatto. Reti tecnologiche, manufatti ad esse afferenti sono comunque ammesse in tutte le zone.
- 8.2. Le opere sono realizzate secondo le norme tecniche e le disposizioni degli enti gestori dei servizi e rispettano comunque criteri di decoro urbano.

Art. 9 - Attuazione (abrogato)

Art. 10 - Rinvio

- 10.1. Per quanto non specificatamente previsto dal **presente P.A.C.** sono applicate le norme di P.R.G. e le altre disposizioni in materia vigenti.

Art. 11 - Zone soggette ad espropriazione pubblica (abrogato)

Art. 12 - Tabella indici nei lotti artigianali

12.1. Vedi fascicolo Allegato A delle presenti norme

TITOLO II – NORME DI FLESSIBILITA'**Art. 13 - Flessibilità delle destinazioni d'uso**

13.1. Al fine di facilitare l'insediamento di attività nell'area valgono le seguenti norme di flessibilità per le superfici destinate a commercio all'ingrosso, direzionale, commercio al dettaglio e residenziale:

- 13.1.1. le superfici massime delle diverse destinazioni d'uso ammissibili per singolo lotto sono riportate nel fascicolo "Allegato A";
- 13.1.2. rimanendo sempre invariati i singoli totali delle diverse destinazioni d'uso (commerciale all'ingrosso e direzionale, commercio al dettaglio), sono ammesse modifiche alle quote massime di tali superfici nei singoli lotti;
- 13.1.3. le sopracitate modifiche alla tabella A non rappresentano variazione alle presenti NdA (ex D.P.Reg. 086/Pres/2008, art. 9, c. 6) e sono comunicate dai soli proprietari aventi titolo all'Amm.ne comunale che ne prende atto;
- 13.1.4. il tutto previa verifica degli standard urbanistici di parcheggi e delle altre zone di sosta, tempo per tempo vigenti;

Art. 14 - Inserimento paesaggistico

14.1. Relativamente al solo edificio a schiera e alle sue pertinenze vale la seguente prescrizione:

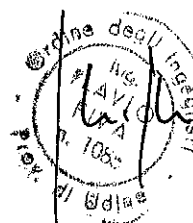
- 14.1.1. al fine di mantenere il buon aspetto architettonico delle facciate, in particolare di quella prospiciente la SP 49, è vietata ogni recinzione delle aree scoperte di pertinenza delle singole unità immobiliari;

Art. 15 - Parcheggi stanziali e di relazione

- 15.1. Gli standard di parcheggio sono stabiliti dalle norme vigenti al momento della presentazione del progetto
- 15.2. per il solo edificio a schiera, i parcheggi eventualmente mancanti per raggiungere lo standard potranno essere reperiti in altri lotti dell'edificio; questi ulteriori stalli dovranno essere asserviti all'unità immobiliare in carenza di posti auto.
- 15.3. Per la costituzione della servitù o asservimento dell'area adibita a parcheggio su altra proprietà, dovrà essere redatto specifico atto notarile registrato tra le parti.

TITOLO III – ALTRE NORME**Art. 16 - Esercizi di intrattenimento e svago**

- 16.1. Nel lotto n.1 come indicato nelle planimetrie di Azzonamento, è inoltre ammessa l'attività di cui all'art. 67 comma 1 lett. b) della L.R. 29/2005 e s.m.i., (esercizi di intrattenimento e svago in cui tale attività viene svolta in maniera prevalente es. “disco bar”), nel rispetto delle seguenti prescrizioni vincolanti:
- 16.1.1. l'attività è ammessa subordinatamente all'effettiva presenza e svolgimento nei locali della medesima unità immobiliare, di un'attività di somministrazione di cui all'art. 67 comma 1 lett. a) della L.R. 29/2005 e s.m.i.;
 - 16.1.2. la localizzazione dell'attività, sarà limitata al lotto n. 1 del presente P.A.C.;
 - 16.1.3. Vanno evitate e comunque limitate emissioni sonore dirette verso i nuclei abitati residenziali;
 - 16.1.4. Il progetto edilizio indicherà motivatamente il corretto dimensionamento dell'attività in rapporto alle superfici dell'attività di somministrazione di cui all'art. 67 c. 1 lett. a) L.R. 29/2005 e s.m.i.; In particolare:
 - 16.1.4.1. la superficie utile non potrà essere superiore ai 250 mq.;
 - 16.1.4.2. l'attività sarà svolta esclusivamente in ambienti confinati progettati in maniera idonea e non potrà essere svolta all'aperto;
 - 16.1.4.3. la progettazione sarà soggetta alle verifiche di legge in materie di contenimento delle emissioni acustiche;
 - 16.1.4.4. andrà verificata la compatibilità degli orari di apertura dell'attività, rispetto agli orari di lavoro ordinario delle altre destinazioni ammesse nel comparto, evitandone la sovrapposizione temporale;
 - 16.1.4.5. particolare attenzione sarà dedicata alle verifiche di Legge in materia di inquinamento luminoso con particolare riferimento alle eventuali limitazioni previste in materia (Osservatorio Astronomico di Remanzacco); una specifica relazione di progetto dovrà dimostrare, in particolare, la limitazione delle emissioni luminose verso il cielo e verso la strada provinciale.



INDICE

TITOLO I – NORME DI ATTUAZIONE

- Art. 1 - Redazione e contenuti
- Art. 2 - Elaborati progettuali
- Art. 3 - Ripartizione degli spazi
- Art. 4 - Destinazione d'uso
- Art. 5 - Indici
- Art. 6 - Disposizioni particolari
- Art. 7 - Cautele ambientali e per la sicurezza
- Art. 8 - Infrastrutture
- Art. 9 - Attuazione (abrogato)
- Art. 10 - Rinvio
- Art. 11 - Zone soggette ad espropriazione pubblica (abrogato)
- Art. 12 - Tabella indici nei lotti artigianali

TITOLO II – NORME DI FLESSIBILITA'

- Art. 13 - Flessibilità delle destinazioni d'uso
- Art. 14 - Inserimento paesaggistico
- Art. 15 - Parcheggi stanziali e di relazione

TITOLO III – ALTRE NORME

- Art. 16 - Esercizi di intrattenimento e svago